

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ακαδημαϊκό έτος 2005 / 6

Πτυχιακή Εργασία:

Εξυγίανση της συνοικίας του Μεταξουργείου στην πόλη των Αθηνών.

Εισηγητής Καθηγητής: Άσπα Γοσποδίνη.
Φοιτήτρια :Μαρία Σοφούλη



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.:	3629/1
Ημερ. Εισ.:	20-07-2006
Δωρεά:	Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός:	ΠΤ - ΜΧΠΠΑ
	2005
	ΣΟΦ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ακαδημαϊκό έτος 2005 / 6

Πτυχιακή Εργασία:

Εξυγίανση της συνοικίας του Μεταξουργείου στην πόλη των Αθηνών.

Εισηγητής Καθηγητής: Άσπα Γοσποδίνη.
Φοιτήτρια :Μαρία Σοφούλη

*Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και
Περιφερειακής Ανάπτυξης.
Ακαδημαϊκό έτος 2005 / 6*

ΠΤΥΧΙΑΚΗ: Εξυγίανση της συνοικίας του Μεταξουργείου στην πόλη των Αθηνών.

Εισηγητής Καθηγητής:
Άσπα Γοσποδίνη

Φοιτήτρια :
Μαρία Σοφούλη

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΩΝ

- ΣΧΕΔΙΟ 1 Χάρτης των Αθηνών του Kaupert (1875).
 Κατηγορίες Κτηρίων.
- ΣΧΕΔΙΟ 2 Χάρτης των Αθηνών του Kaupert (1875).
 Κτήρια και Ελεύθεροι Χώροι.
- ΣΧΕΔΙΟ 3 Χάρτης του 1935.
 Κτήρια και Ελεύθεροι Χώροι.
- ΣΧΕΔΙΟ 4 Σύγκριση του χάρτη των Αθηνών του 1875 και του χάρτη του 1935.
- ΣΧΕΔΙΟ 5 Σύγκριση του χάρτη του 1935 και του σήμερα.
- ΣΧΕΔΙΟ 6 Πυκνότητα πληθυσμού το 1991.
- ΣΧΕΔΙΟ 7 Πυκνότητα πληθυσμού το 2001.
- ΣΧΕΔΙΟ 8 Μεταβολή πληθυσμού 1991-2001.
- ΣΧΕΔΙΟ 9 Χρήσεις Γης.
- ΣΧΕΔΙΟ 10 Χρήσεις κατοικίας.
- ΣΧΕΔΙΟ 11 Ιστορική εξέλιξη των κτιρίων.
- ΣΧΕΔΙΟ 12 Τυπολογίες κτιρίων.
- ΣΧΕΔΙΟ 13 Τυπολογική ανάλυση.
- ΣΧΕΔΙΟ 14 Όρια περιοχής μελέτης.
- ΣΧΕΔΙΟ 15 Ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση την κατοικία.
- ΣΧΕΔΙΟ 16 Πυκνότητα περιοχής κατοικίας.
- ΣΧΕΔΙΟ 17 Συγκρούσεις Χρήσεων.
- ΣΧΕΔΙΟ 18 Ζώνη αρχαιολογικών ευρημάτων.
- ΠΡΟΤΑΣΗ 1. Χρήσεις Γης.
- ΠΡΟΤΑΣΗ 2. Προτεινόμενα για κατεδάφιση κτίρια.

- ΠΡΟΤΑΣΗ 3. Πρόταση ανάπλασης.
- ΠΡΟΤΑΣΗ 4. Αναλυτική πρόταση ανάπλασης.
- ΠΡΟΤΑΣΗ 5. Τυπολογίες των καινούργιων κτιρίων.
- ΠΡΟΤΑΣΗ 6. Πεζόδρομοι.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός τη Μελέτης

Η Αθήνα είναι μία πόλη που παρουσιάζει από πολεοδομικής απόψεως μια δομή αρκετά συγκεντρωτική. Πυκνοκατοικημένη, με έλλειψη ελεύθερων χώρων, προβλήματα κυκλοφοριακά και μόλυνσης, τείνει προς κατάρρευση.

Η Αθήνα στην πραγματικότητα είναι μία πόλη χωρίς πολεοδομικό παρελθόν. Εκτός από την παρουσία της Ακρόπολης και ορισμένων αρχαίων ονομάτων συνοικιών (Κεραμικός, Κολωνός, κτλ.), ο πολεοδομικός της χώρος δεν είναι ιστορικός. Οι όγκοι μεταβάλλονται, εξαφανίζονται και ανασχηματίζονται συνεχώς.

Το πολεοδομικό έδαφος δεν είναι πια παλιά Αθήνα. Επεκτάθηκε, κατά το μεγαλύτερο της μέγεθος στην Αττική και σήμερα αποτελείται από ένα μωσαϊκό δήμων κάθε μεγέθους, διαφορετικής οικοδομικής δομής και ισχυρών κοινωνικών διαφορών.

Η πόλη διαχωρίζεται γεωγραφικά και κοινωνικό – οικονομικά από ένα ιδεατό άξονα που ξεκινάει από την θάλασσα και καταλήγει βόρεια αυτής. Στο Δυτικό μέρος της πόλης συγκεντρώνεται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό ο πιο ενδεής πληθυσμός. Η περιοχή είναι αρκετά υποβαθμισμένη, όχι μόνο από φυσικής απόψεως καθώς και εξαιτίας της έλλειψης υποδομών και της παρουσίας αρκετών βιομηχανιών.

Η περιοχή μελέτης μας, το Μεταξουργείο, αποτελεί μέρος αυτού του δυτικού τμήματος της πόλης.

Το Μεταξουργείο είναι μία συνοικία της Αθήνας, που παρουσιάζει κατά ένα υψηλό ποσοστό τα περισσότερα προβλήματα της σύγχρονης πρωτεύουσας.

Το κυκλοφοριακό, η έλλειψη πρασίνου και κοινωνικών λειτουργιών, η αντιφατική χρήση γης (τεχνουργεία, βιομηχανίες, εμπορικές δραστηριότητες, κτλ.), η εγκατάλειψη των παραδοσιακών και νεοκλασικών κατοικιών, η παρουσία περιθωριακών ατόμων και οι οίκοι ανοχής, οδηγούν σε μία γενική ταπείνωση της περιοχής.

Η επιλογή αυτής της περιοχής μελέτης έγινε με βάση το γεγονός ότι το Μεταξουργείο βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας, επηρεάστηκε εξ'αρχής από τον πολεοδομικό ρυθμό εξέλιξης της πρωτεύουσας καθώς επίσης επηρεάστηκε από όλα τα οικονομικά – κοινωνικά γεγονότα που συνέβησαν στο πέρασμα των χρόνων. (εκβιομηχανισμός, προλεταριοποίηση, κτλ.).

Αυτή η ιστορική συνοικία στο κέντρο της Αθήνας βρίσκεται σε μία κρίσιμη καμπή ως ζώνη κατοικίας. Η τάση εγκατάλειψης των κατοικιών κατά τις τελευταίες δεκαετίες, και ταυτόχρονα η εγκατάσταση οχλουσών λειτουργιών στην περιοχή, οδήγησαν σε μία χασμωδία.

Ο πρωταρχικός στόχος αυτής της μελέτης είναι η αναβάθμιση της περιοχής, με αρχικό σκοπό την τόνωση της χρήσης κατοικίας.

Πέραν τούτου, σε σχέση με τις υπόλοιπες δυτικές περιοχές της Αθήνας, διατηρεί το μεγαλύτερο ποσοστό κατοικιών, το οποίο εξαιτίας των οχλουσών χρήσεων που συσσωρεύονται στην περιοχή, τείνει να εξαλείψει αν δεν υιοθετηθούν μέτρα προστασίας.

Στην περιοχή υπάρχουν επίσης αρκετά στοιχεία ιστορικού και παραδοσιακού χαρακτήρα. (Δημόσιο Σήμα, Ιερά Οδός, διατηρητέα κτήρια, κτλ.), για τα οποία η διαφύλαξη, αναστήλωση, και διατήρηση κρίνεται αναγκαία καθότι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ιστορίας της Αθήνας.

Στόχος λοιπόν αυτής της πτυχιακής είναι:

- 1) Η ανάκτηση του παραδοσιακού χαρακτήρα της συνοικίας της περιοχής και ταυτοχρόνως η τόνωση της χρήσης κατοικίας στην περιοχή.
- 2) Η τόνωση του ιστορικού και αρχαιολογικού χαρακτήρα σε ορισμένα σημεία της περιοχής.
- 3) Η προστασία των ιστορικών κτηρίων.
- 4) Η απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων από την περιοχή.
- 5) Η επίλυση του κυκλοφοριακού προβλήματος με πρωταρχικό στόχο τον περιορισμό της ροής της κυκλοφορίας στην περιοχή.

1.2 Θέση και Όρια της περιοχής Μελέτης

Το Μεταξουργείο βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας και συγκεκριμένα συνορεύει με την πλατεία Ομονοίας, μία από τις πιο κεντρικές και πιο γνωστές της Αθήνας. Ορίζετε από την λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως, τις οδούς Δεληγιάννη, Αγ. Κωνσταντίνου, Πειραιώς και την Ιερά Οδό. Αποτελεί κατά συνέπεια μία από τις κεντρικότερες περιοχές του δήμου Αθηναίων

Η μελέτη αναβάθμισης αυτής της περιοχής, όσο και αν εστιασθεί στην αντιμετώπιση των τοπικών προβλημάτων, δεν μπορεί παρά να λάβει σοβαρά υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση και τις προοπτικές εξέλιξης στο ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον. Αυτό επιβάλλεται και από την κεντρικότητα της συνοικίας αλλά και από την διασύνδεσή της με χώρους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.(Κεραμεικός, Ιερά Οδός, Δημόσιο Σήμα).

1.3 Μεθοδολογία και ανάλυση της Μελέτης

Επιδιώχθηκε μία ανάλυση της ιστορίας, της πολεοδομικής εξέλιξης καθώς και της οικονομικό – κοινωνικής ανάπτυξης της συγκεκριμένης συνοικίας της Αθήνας.

Στο πρώτο μέρος της μελέτης έγινε μια προσπάθεια ανάλυσης του πώς η συνοικία αυτή επηρεάστηκε από τα πρώτα σχέδια της πρωτεύουσας και του πώς με όλες τις οικονομικό – κοινωνικές μεταβολές στο πέρασμα των χρόνων έφτασε να αποκτήσει την τωρινή της φυσιογνωμία.

Στο δεύτερο μέρος γίνεται προσπάθεια περιγραφής της τωρινής κατάστασης της περιοχής και των προβλημάτων της συνοικίας.

Τέλος προτείνεται ένα σχέδιο εξυγίανσης και ανάκτησης της περιοχής και των συνθηκών διαβίωσης.

Δια μέσου αυτής μελέτης, έγινε μία προσπάθεια κατανόησης του πώς η συνοικία του Μεταξουργείου αρχικά προορισμένη ως συνοικία αστικής τάξεως (σύμφωνα με το πρώτο σχέδιο της πρωτεύουσας των Κλεάνθη - Schaubert που προέβλεπε την οικοδόμηση των Βασιλικών ανακτόρων στην περιοχή), κατέληξε να γίνει συνοικία της μικροαστικής τάξεως (μετά την απόρριψη του σχεδίου αυτού), και με το πέρασμα των χρόνων και την κατασκευή του εργοστάσιου φωταερίου, σε μία συνοικία καθαρά λαϊκού χαρακτήρα.

2. ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

2.1 Η περιοχή από την αρχαιότητα μέχρι το τέλος της Τουρκοκρατίας.

Κατά την αρχαιότητα η περιοχή του Μεταξουργείου βρισκόταν έξω από τον περίβολο του 6^{ου} π.χ. αιώνα και από το θεμιστόκλειο τείχος που κατασκευάστηκε μετά την καταστροφή της πόλης από τους Πέρσες (480 π.χ.), πολύ κοντά όμως από το βορειοδυτικό τμήμα του τελευταίου και συγκεκριμένα στην περιοχή του « Έξω Κεραμεικού» (εικ.1). Στην πλευρά αυτή του τείχους υπήρχε η κύρια είσοδος της πόλης , αναφερόμενη ως «Θριάσιαι Πύλαι» ή « Δίπυλον», στην οποία κατέληγαν η Ιερά Οδός που συνέδεε την Αθήνα με την Ελευσίνα.

Έξω από τις πύλες αυτές εκτεινόταν και το επίσημο νεκροταφείο της πόλης , εκείνο του Κεραμεικού , τμήμα του οποίου διατηρείται στο νότιο τμήμα της περιοχής μελέτης. Μέσα από το νεκροταφείο αυτό διερχόταν οδός , πλάτους 38 μ. , προς την Ακαδημία, στην οποία περιλαμβανόταν το ‘Δημόσιο Σήμα’ όπου θάβονταν οι πολιτικοί και λαμπροί άντρες της εποχής. Στις μέρες μας το Δημόσιο Σήμα αντιστοιχεί στην οδό Πλαταιών.

Δύο άλλες πύλες της αρχαίας πόλης που οδηγούσαν προς την περιοχή του Μεταξουργείου ήταν οι λεγόμενες, «Ηριαί Πύλαι» και «Αχαρνικάι Πύλαι».

Η περιοχή μελέτης παρέμεινε εκτός τειχών κατά τους ρωμαϊκούς και βυζαντινούς χρόνους, κατά τους οποίους τα τείχη καταστράφηκαν και ανοικοδομήθηκαν αρκετές φορές, χωρίς όμως να μεταβληθεί η θέση τους (εικ.2).

Μόνο κατά την διάρκεια της Τουρκοκρατίας όπου η πόλη αναπτύχθηκε και πάλι η περιοχή μελέτης βρέθηκε ξανά αρκετά κοντά στο τείχος που ανέγειρε ο Βοεβόδας της Αθήνας Χατζή Αλή Χασέκης το 1778.(εικ. 3). Τα καινούργια τείχη ξεκίναγαν πάνω από τα ερείπια του Θεμιστόκλειου τείχους, σχημάτιζαν μια πύλη στην αρχή της Ιεράς Οδού και κατευθύνονταν προς την σημερινή πλατεία Μεταξουργείου περικλείοντας την περιοχή του Θησείου.

Έξω από τις πόρτες αυτές και κατά μήκος των τειχών ξεκίναγαν αγροτικοί δρόμοι, σχηματίζοντας κεντρικές κυκλοφοριακές αρτηρίες της εποχής.

2.2 Η ανάπτυξη της περιοχής από ανακήρυξη της Αθήνας σε πρωτεύουσα μέχρι την δημιουργία του πρώτου γάρτη των Αθηνών του Kaupert(1875).

Μετά την απελευθέρωση της χώρας από τον τουρκικό ζυγό και την ανακήρυξη της Αθήνας σε πρωτεύουσα του νεοσύστατου Ελληνικού κράτους το 1833, άρχισαν να εκπονούνται σχέδια για την ανάπτυξη της πόλης. Στο πρώτο σχέδιο, που εκπονήθηκε το 1833 από τους Κλεάνθη και Σάουμπερτ, εντασσόταν ένα αρκετά μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα το ευρισκόμενο ανατολικά του περιφερειακού βουλευτάρτου που προβλεπόταν να ενώνει δύο κυκλικές πλατείες, μία κοντά στον Κεραμεικό και μία στην διασταύρωση των σημερινών οδών Αχιλλέως και Μυλλέρου (εικ. 4). Ορισμένοι από τους σημερινούς δρόμους της συνοικίας του Μεταξουργείου αντιστοιχούν επακριβώς σε προβλεπόμενους από το σχέδιο δρόμους (Πειραιώς, Κεραμεικού, Μ. Αλεξάνδρου, Θερμοπυλών, Μυλλέρου). Το ίδιο παρατηρούμε και στο σχέδιο που εκπόνησε ο Κλέντσε το 1834, στο οποίο μάλιστα εντασσόταν ένα ακόμα πιο μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης (εικ. 5). Το σχέδιο των Κλεάνθη και Σάουμπερτ πρότεινε ως θέση των βασιλικών ανακτόρων την πλατεία Ομονοίας, ενώ του Κλέντσε τον Κεραμεικό. Και οι δύο αυτές θέσεις

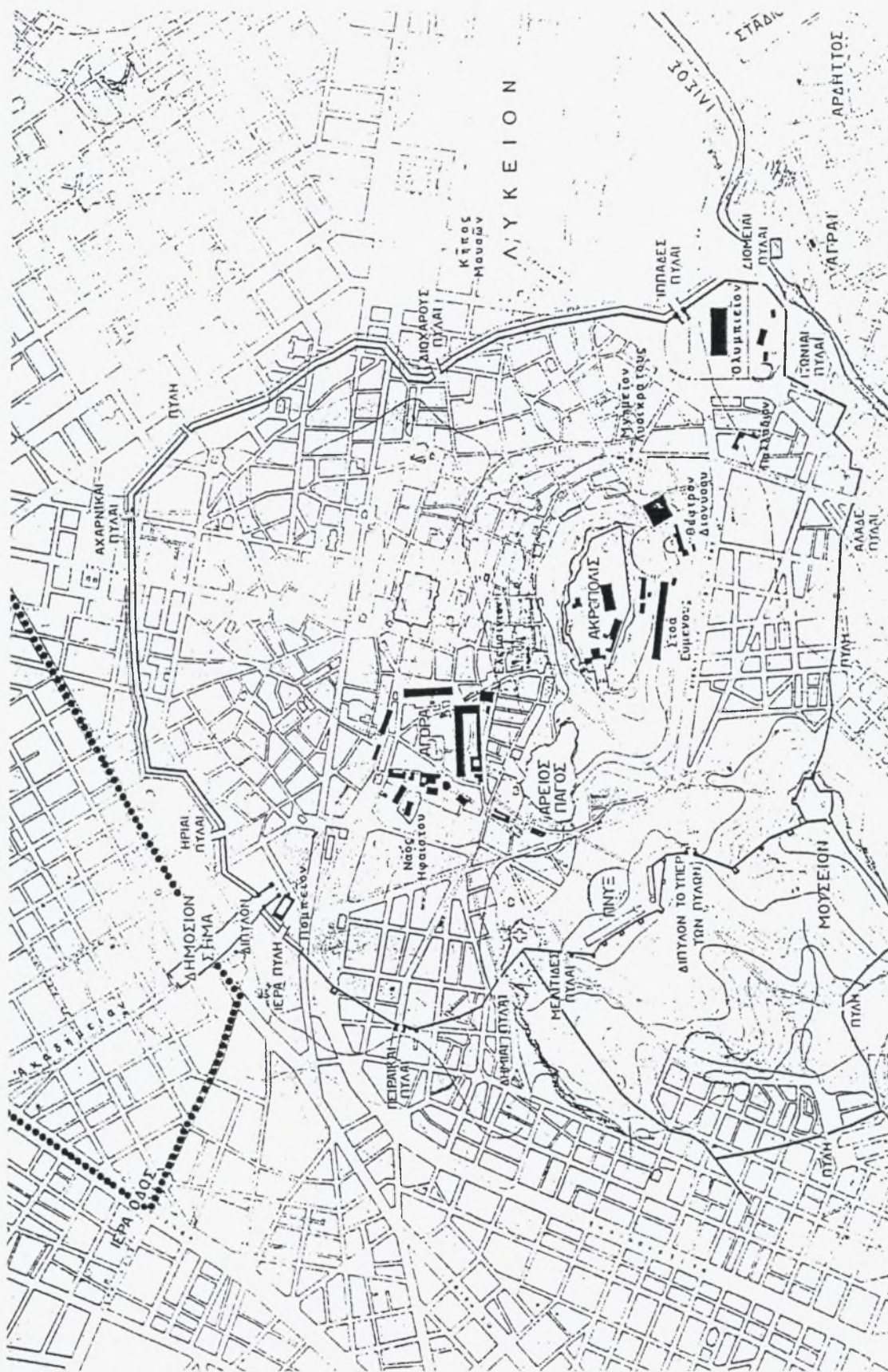
βρίσκονταν σε άμεση γειτνίαση με την περιοχή μελέτης. Έτσι δεν είναι καθόλου παράδοξο το γεγονός ότι εκδηλώθηκε αρκετά μεγάλο ενδιαφέρον για την αγορά γης στην περιοχή, κυρίως από πλούσιους Έλληνες του εξωτερικού.

Ένας από αυτούς, ο πρίγκιπας Γεώργιος Καντακουζηνός από την Βλαχία, έσπευσε όχι μόνο να αγοράσει μια σημαντική έκταση στη συμβολή των οδών Μ. Αλεξάνδρου και Μυλλέρου, αλλά και να αναγείρει εκεί ένα συγκρότημα καταστημάτων με κατοικίες για τους εμπόρους στον όροφο, σκοπεύοντας να οικοδομήσει παραπέρα και το δικό του σπίτι. Σύμφωνα με έρευνα της αρχαιολόγου Αριστέας Παπανικολάου-Κρίνστενσεν, τα σχέδια για το εμπορικό αυτό κέντρο, είχε εκπονήσει ο Δανός αρχιτέκτονας Cristian Hansen, ο οποίος βρισκόταν τότε στην Αθήνα με υποτροφία της Ακαδημίας Καλών Τεχνών της Δανίας. Το συγκρότημα αυτό διακρίνεται ανάμεσα στους αγρούς στο Πανόραμα των Αθηνών που σχεδίασε ο Standemman το 1835 (εικ. 6), και υπολείμματά του διατηρούνται ακόμα στην οδό Μυλλέρου. Ωστόσο, όταν το 1836 τα ανάκτορα άρχισαν πια να χτίζονται στην μετέπειτα πλατεία Συντάγματος, η πρώιμη αυτή οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή ατόνησε και κατά συνέπεια το εμπορικό κτίριο του Καντακουζηνού ουδέποτε λειτούργησε ως εμπορικό κέντρο.

Εγκαταλειμμένο, αγοράστηκε την επόμενη δεκαετία από την Αγγλική εταιρία A. Wrampe and Co., η οποία το μετασκεύασε για να εγκαταστήσει εκεί ένα σύγχρονο μεταξουργείο. Η Αγγλική όμως εταιρία, αφού δαπάνησε αρκετά χρήματα σε αυτή την επιχείρηση, πτώχευσε και το εργοστάσιο αγοράστηκε από τη Σηρινή εταιρία Αθανάσιος Δουρούτης και Σία. Έτσι το μεταξουργείο άρχισε να λειτουργεί ξανά το 1855 (εικ. 7). Επρόκειτο για τη μεγαλύτερη και πιο συγχρονισμένη τότε βιομηχανική μονάδα της χώρας, με ατμομηχανή 40 ίππων και 240 καζάνια, που μπορούσαν να παράγουν μέχρι 10.000 οκάδες κατεργασμένο μετάξι το χρόνο. Κατά συνέπεια, η περιοχή ονομάστηκε Μεταξουργείο, ενώ μέχρι τότε ήταν γνωστή ως Χεζολίθαρο.

Το εργοστάσιο συνέχισε να λειτουργεί μέχρι το 1875 οπότε και έπαψε να λειτουργεί εξαιτίας της πτώσεως των τιμών του Μεταξιού.

Στο μεταξύ, η περιοχή είχε αρχίσει να αναπτύσσεται, κυρίως στο πλησιέστερο προς την Ομόνοια τμήμα της και κατά μήκος της οδού Πειραιώς,



Πηγή : Ι. Τραυλός, 1993.

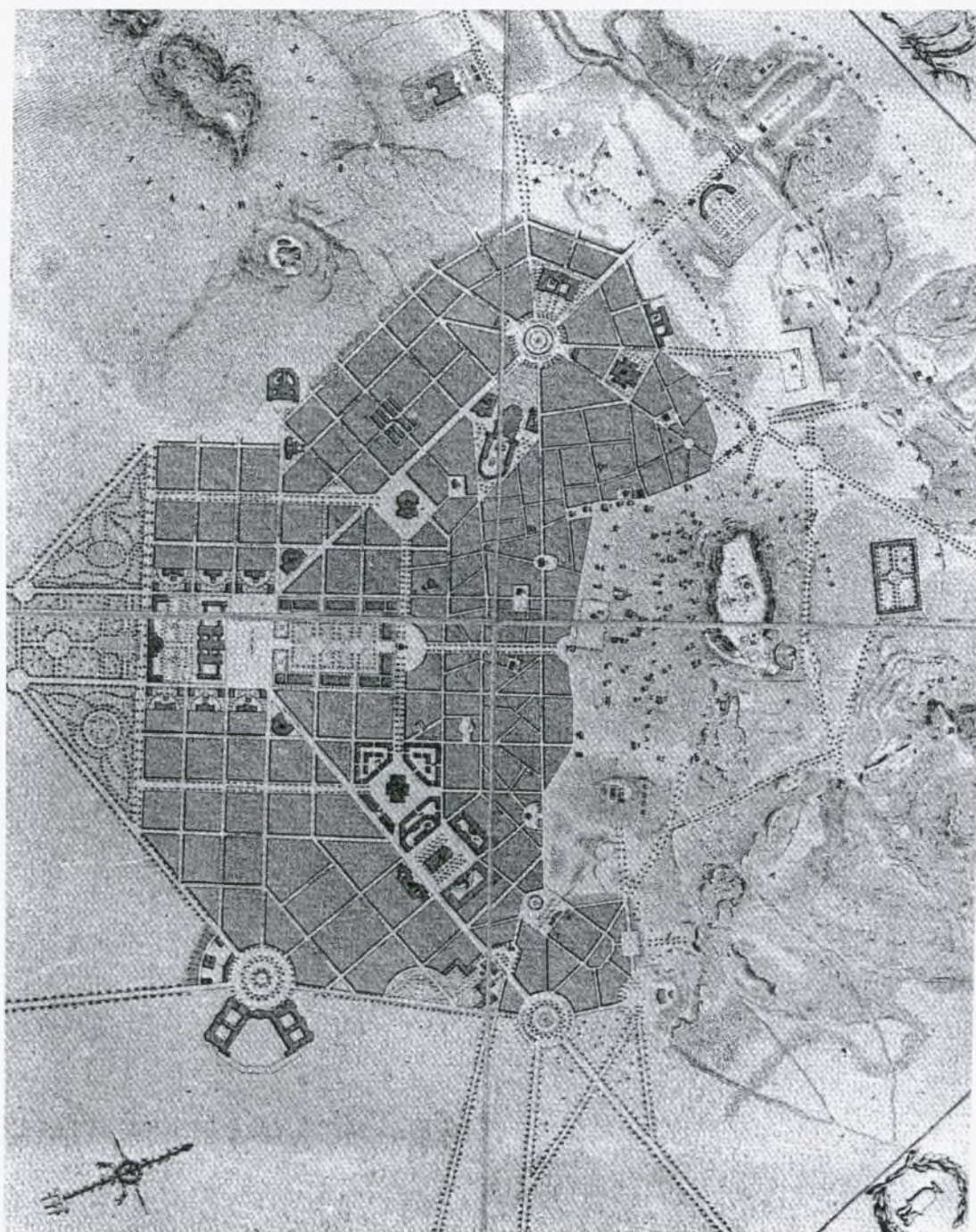
Εικ. 1 Η Αθήνα κατά την Ελληνιστική και Κλασική περίοδο.

← Παρθενώνας, Ερεχθείον, Στάδιο, Ακρόπολις



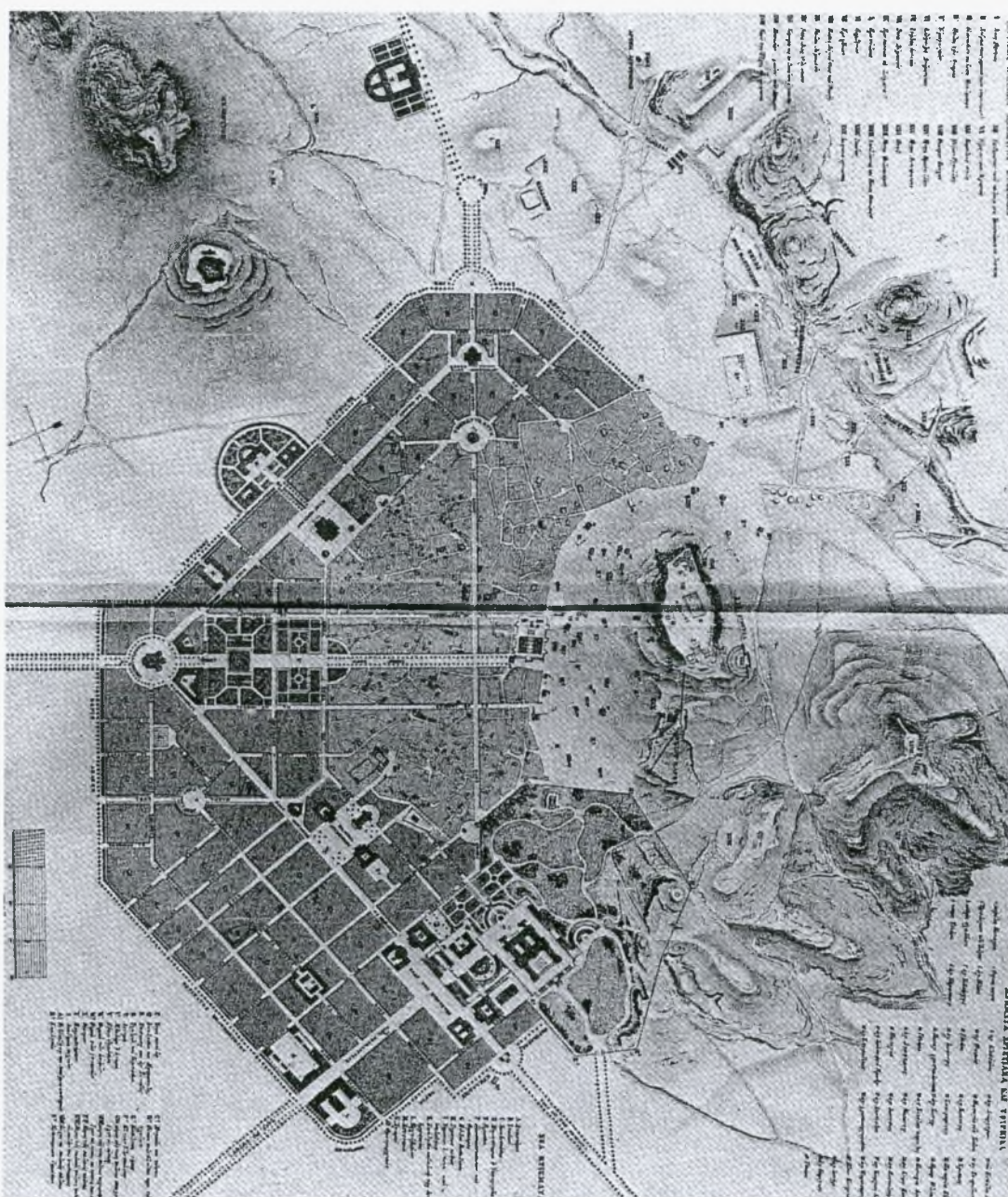
Πηγή : Ι. Τραυλός, 1993.

Εικ. 2 Η Αθήνα κατά τους Βυζαντινούς χρόνους.



Πηγή : Ι. Τραυλός, 1993.

Εικ. 4 Σχέδιο της πόλης των Αθηνών από τους Κλεάνθη και Σάουμπερτ.



Πηγή : Ι. Τραυλός, 1993.

Εικ. 5 Σχέδιο του Klenze για την πόλη των Αθηνών.



Εικ. 6 Το «Πανόραμα των Αθηνών» που σχεδίασε ο Standemman το 1835.



Εικ. 7 Το κτίριο του Μεταξουργείου έτσι όπως παρουσιαζόταν στις μετοχές του Αθανάσιου Δουρούτη.



Φωτογραφία 1. Το παλιό κτίριο του Μεταξουργείου στις μέρες μας.

2.3 Οι εξελίξεις από την εποχή δημιουργίας του πρώτου χάρτη των Αθηνών το 1875 μέχρι το 1935.

Στον πρώτο χάρτη της πόλεως των Αθηνών που συντάχθηκε από τον Kaupert (Σχέδιο 1), μπορούμε πολύ εύκολα να παρατηρήσουμε ότι η οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή του Μεταξουργείου ήταν αρκετά σημαντική.

Την ίδια περίοδο άρχισαν να αποχτούν μνημειακό χαρακτήρα οι οδοί Αγ. Κωνσταντίνου και Πειραιώς, η πρώτη με την ανέγερση του Ι. Ναού (1871) και του Βασιλικού Θεάτρου σήμερα Εθνικού, και η δεύτερη με την ανέγερση του Βρεφοκομείου (1874) που σήμερα λειτουργεί ως Δημοτική Πινακοθήκη.

Προς τα τέλη του 18^{ου} αιώνα ο μνημειακός χαρακτήρας των δύο αυτών οδών άρχισε να συγκρούεται με την κυκλοφοριακή σημασία αυτών των δύο αξόνων. Η οδός Πειραιώς συνέδεε την πρωτεύουσα με το λιμάνι της (Πειραιάς) ενώ η οδός Αγ. Κωνσταντίνου μέσω της Μ. Αλεξάνδρου οδηγούσε στην Ιερά Οδό η οποία με την σειρά της οδηγούσε προς την Πελοπόννησο και την Δυτική και Βόρεια Ελλάδα. Επίσης η οδός Αγ. Κωνσταντίνου μέσω της οδού Δεληγιάννη οδηγούσε στους σιδηροδρομικούς σταθμούς Πελοποννήσου και Λαρίσης, οι οποίοι δημιουργήθηκαν όταν στα τέλη του προηγούμενου αιώνα αναπτύχθηκε το σιδηροδρομικό δίκτυο της χώρας.

Λόγω της Κυκλοφοριακής σημασίας που είχαν στην περιοχή οι περιβάλλοντες οδικοί άξονες ήταν απολύτως φυσιολογικό να εγκατασταθούν κατά μήκος αυτών λειτουργίες ακατάλληλες στο αστικό περιβάλλον. Η αρχή έγινε ήδη από τα τέλη του προηγούμενου αιώνα με την εγκατάσταση κοντά στην συμβολή Πειραιώς και Ιεράς Οδού των εγκαταστάσεων παραγωγής φωταερίου.

Μερικά χρόνια αργότερα, δημιουργήθηκε εκεί και η κεντρική λαχαναγορά. Το εργοστάσιο φωταερίου ειδικότερα, όχι μόνο οδήγησε σε μία περαιτέρω ανοικοδόμηση της περιοχής, αλλά αποτέλεσε και εστία υποβάθμισης της περιοχής λόγω της μόλυνσης του αέρα. Κατά συνέπεια το Μεταξουργείο κατοικήθηκε κατά το μεγαλύτερο ποσοστό από μικροαστικό και εργατικό κόσμο.

Οι κατοικίες που χτίστηκαν ήταν μικρές, μονώροφες ή διώροφες, απλού ή νεοκλασικού χαρακτήρα, αρκετές φορές με ημιυπόγειο που χρησίμευε ως μαγαζί και με μία μικρή αυλή με ένα σπιτάκι στο βάθος. Αυτού του είδους ο χαρακτήρας διατηρήθηκε μέχρι τα πρώτα μισά του 19^{ου} αιώνα.

Το Μεταξουργείο ως κεντρική γειτονιά της παλιάς πόλης των Αθηνών, είχε από τα τέλη του περασμένου αιώνα μια ιδιαίτερη κοινωνική ζωή, με στέκια, τύπους και τοπικές εκδηλώσεις που απασχόλησαν όλους σχεδόν τους Αθηναιογράφους της εποχής.

Στο κέντρο της γειτονιάς ήταν η πλατεία Μεταξουργείου, που είχε στολιστεί με μία μαρμάρινη πολύκρουνη βρύση, εμπνευσμένη από το Μνημείο του Λυσικράτους. Στην πλατεία βρισκόταν και το ιστορικό καφενείο η «Γέφυρα», όπου έφτιαχναν και πυροτεχνήματα για το βραδινό γλέντι κάθε Κυριακής. Άλλο ένα γνωστό καφενείο ήταν του «Βούξινου», στέκι των νέων της εποχής αλλά και των «Ιπποτών της Σιωπηλής εκδηλώσεως», μιας παρέας παλικάριών του Μεταξουργείου που είχαν αναλάβει την προστασία της γειτονιάς. Δίπλα στο καφενείο του Βούξινου βρισκόταν ένα περίβολο που χρησίμευε και σαν άλσος της περιοχής.

Το Μεταξουργείο απέκτησε μία σημαντική θεατρική κίνηση με τον «Απόλλωνα» το πρώτο συνοικιακό θέατρο της Αθήνας. Θεατρική σκηνή λειτούργησε και στον κήπο του καφενείου του Βούξινου. Στις Δύο αυτές σκηνές παίζονταν παντομίμα με

εντυπωσιακά για την εποχή σκηνικά. Αργότερα προστέθηκαν στο ρεπερτόριο κωμωδίες και δράματα εποχής, με ομιλούντες ηθοποιούς.

Το Μεταξουργείο ήταν επίσης γνωστό για τις ταβέρνες του, αλλά και γενικότερα σαν χώρος λαϊκής διασκέδασης.



Πηγή : I. Τραυλός, 1993.

Εικ. 8 Χάρτης της πόλης των Αθηνών που συντάχθηκε από τον Kaupert το 1875.

2.4 ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ 1935 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ.

Η οικιστική ανάπτυξη του Μεταξουργείου συνεχίστηκε και κατά την διάρκεια του μεσοπολέμου. Στην περιοχή κατασκευάστηκαν καινούργια πιο μοντέρνα κτίρια, χωρίς όμως να σημειωθούν ουσιαστικές αλλαγές στη ρυμοτομία ή στην κλίμακα των κτισμάτων. Αν και από τότε άρχισαν να εγκαθίστανται στην περιοχή μικρές βιοτεχνίες, η συνοικία διατήρησε το χαρακτήρα της με πληθυσμό πάντα μικροαστικό και εργατικό.

Ο ΄Β Παγκόσμιος Πόλεμος και ο Εμφύλιος ανέστειλαν κάθε περαιτέρω ανάπτυξη στην περιοχή και δημιούργησαν ορισμένα προβλήματα, όπως άλλωστε και σε όλη την Πρωτεύουσα. Τα καινούργια σχέδια που εκπονήθηκαν στην περίοδο Ανασυγκρότησης δεν εφαρμόστηκαν. Στο πρώτο από αυτά, το Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων, που εκπόνησε ο αρχιτέκτων Κώστας Μπίρης το 1946 προβλεπόταν μάλιστα η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της πόλης με τη δημιουργία νέων αλσών κατά μήκος της Ιεράς Οδού και του Δημόσιου Σήματος. Αυτό θα σήμαινε βέβαια και ότι ο πολεοδομικός ιστός της περιοχής θα άλλαζε ολοκληρωτικά.

Αντίθετα, στο Προσχέδιο Μελλοντικής Διαμορφώσεως του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως το 1947, προβλεπόταν η ενσωμάτωση της περιοχής στο εμπορικό κέντρο της πρωτεύουσας αλλά και η μετάθεση της σιδηροδρομικής γραμμής δυτικότερα. Οι ιδέες όμως αυτές δεν εφαρμόστηκαν ποτέ και έτσι η συνοικία του Μεταξουργείου μέχρι το 1950 δε γνώρισε σημαντικές αλλαγές. Το κύριο χαρακτηριστικό των πρώτων δύο δεκαετιών μετά την λήξη του Εμφυλίου Πολέμου ως αναφορά τον οικιστικό τομέα ήταν η έξαρση της οικοδομικής δραστηριότητας που λειτουργούσε με το γνωστό σύστημα της αντιπαροχής. Η δραστηριότητα αυτή ήρθε να καλύψει την ζήτηση στέγης που ήταν αρκετά μεγάλη λόγω της συνεχούς εισροής πληθυσμού από την ύπαιθρο στα μεγάλα αστικά κέντρα και ιδιαίτερα στην πρωτεύουσα. Βασική μονάδα οικοδόμησης ήταν η πολυκατοικία που ανεγειρόταν σε μικρού μεγέθους οικοπέδο ύστερα από κατεδάφιση του παλαιού κτίσματος. Όλο αυτό οδήγησε σε μια ανανέωση του οικοδομικού αποθέματος τόσο στις κεντρικές όσο και στις περιφερειακές συνοικίες της Αθήνας.

Στην περιοχή του Μεταξουργείου, παρά την κεντρικότητα της, η διαδικασία της πολυκατοικιοποίησης λειτούργησε ατελώς. Πιθανότατα, ο λαϊκός χαρακτήρας της γειτονιάς, τα πολύ μικρά μεγέθη οικοπέδων, τα στενά πλάτη των περισσότερων δρόμων, αλλά και το ενδεχόμενο ανεύρεσης αρχαιολογικών λειψάνων που θα ανέστειλαν ή θα δυσκόλευαν την οικοδόμηση, λειτούργησαν αποθαρρυντικά. Πολυκατοικίες βέβαια χτίστηκαν και στο Μεταξουργείο αλλά σε μικρότερο συγκριτικά με άλλες συνοικίες αριθμό, κυρίως στο πλησιέστερο προς την Ομόνοια τμήμα. Έτσι η ανανέωση του οικοδομικού αποθέματος στην περιοχή υπήρξε περιορισμένη. Αντίθετα η περιοχή άρχισε να υποβαθμίζεται αρκετά κυρίως για λόγους που συνδέονται με την διόγκωση της κυκλοφορίας αυτοκινήτων. Πράγματι, το Μεταξουργείο, λόγω της συγκοινωνιακής σημασίας των οδών της περιοχής οι οποίες οδηγούν στη λεωφόρο Κηφισού, προσέλκυσε χρήσεις ασυμβίβαστες με την κατοικία προπάντων, συνεργεία αυτοκινήτων και άλλες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις ή αποθήκες.

Οι παράγοντες αυτοί οδήγησαν στην απομάκρυνση των παλαιότερων στην περιοχή κατοίκων, στην εγκατάλειψη ενός σημαντικού αριθμού παλιών κατοικιών και κατά συνέπεια στην περαιτέρω υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος. Η πλατεία Μεταξουργείου καταστράφηκε για την διευκόλυνση της κυκλοφορίας. Ακόμη, η

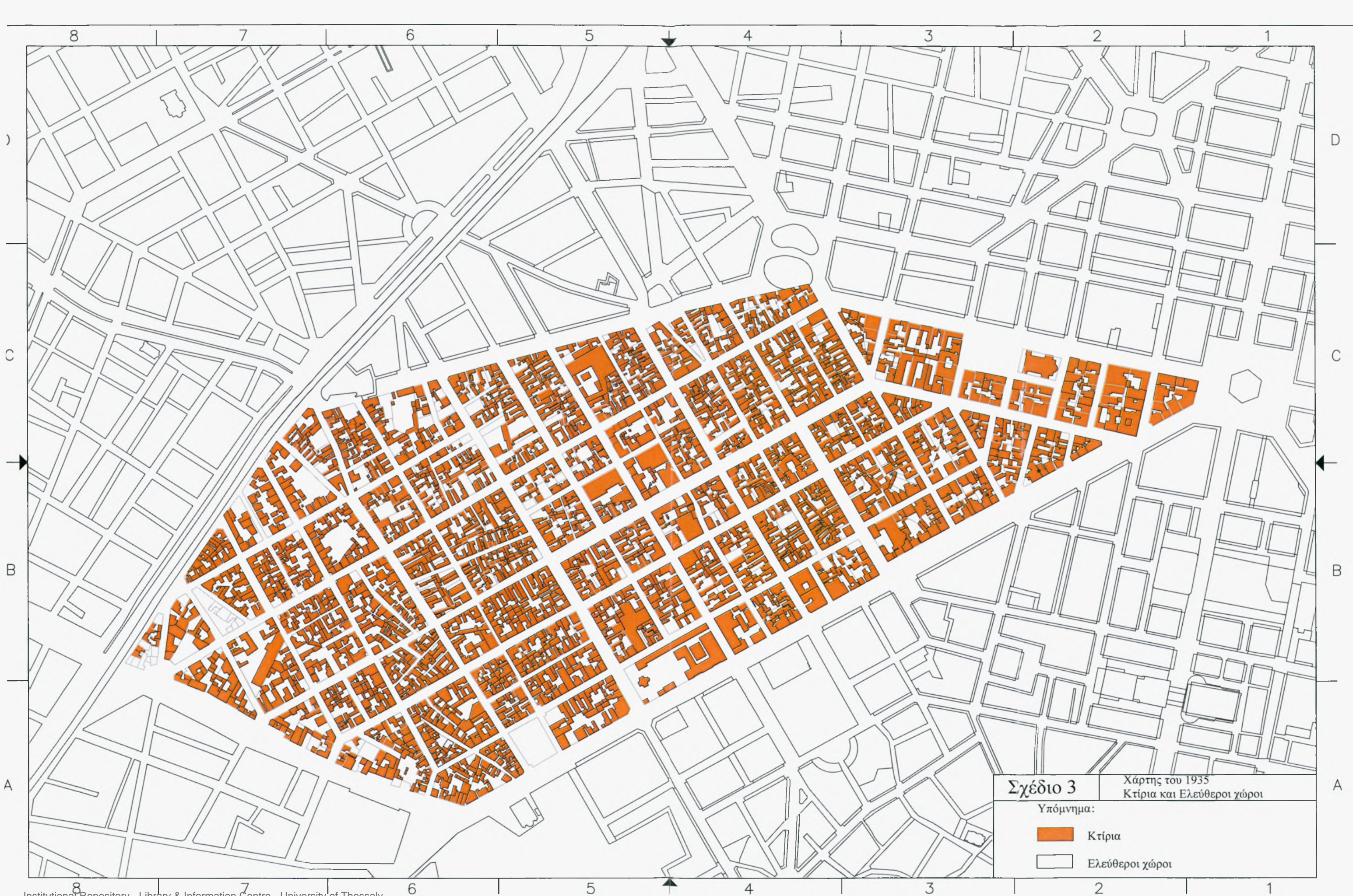
απομάκρυνση της Λαχαναγοράς λειτούργησε επίσης αρνητικά. Πολλές ταβέρνες και καταστήματα που αντλούσαν από την πλατεία αυτή ένα μεγάλο μέρος πελατείας, αναγκάστηκαν να κλείσουν. Από την άλλη μεριά, οι οικονομικές δραστηριότητες, εμπορικές και βιοτεχνικές που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή ήταν τέτοιες που θα μπορούσαν να συμβάλουν στην δημιουργία μίας πιο ζωντανής ατμόσφαιρας.

Έτσι, σήμερα η περιοχή χαρακτηρίζεται από το συμφυρμό ετερόκλητων χρήσεων και από έντονη υποβάθμιση τόσο του οικοδομικού αποθέματος όσο και του δημόσιου χώρου. Πολυκατοικίες χαμηλής ποιότητας γειτονεύουν με εγκαταλειμμένα ή και ερειπωμένα νεοκλασικά σπιτάκια, ενώ σε πολλούς δρόμους κυρίαρχη είναι η κάθε άλλο παρά ευπρόσωπη παρουσία συνεργείων, βιοτεχνιών και αποθηκών χονδρεμπορίου. Ως περιοχή κατοικίας η συνοικία έχει χάσει κάθε ζωντάνια. Εκτός από λίγους παλαιούς κατοίκους που έχουν απομείνει, επειδή οι οικονομικές τους ικανότητες δεν τους επέτρεψαν να μεταστεγαστούν αλλού, το μεγαλύτερο ποσοστό κατοίκων είναι μετανάστες, περιθωριακά άτομα αλλά και κόσμος ο οποίος αναζητεί στέγη με όσο γίνεται χαμηλότερο ενοίκιο. Με λίγα λόγια, η φυσική υποβάθμιση της περιοχής αποτέλεσε τον κύριο παράγοντα για την κοινωνική της υποβάθμιση, η οποία με την σειρά της επιτείνει την πρώτη.

Αν και η γενική εικόνα που παρουσιάζει το Μεταξουργείο είναι πολύ κακή, πρέπει να τονιστεί ότι διατηρεί ακόμα τον παραδοσιακό της χαρακτήρα. Η ύπαρξη παραδοσιακών κτισμάτων οδήγησε την πολιτεία τα τελευταία χρόνια στον χαρακτηρισμό ορισμένων από αυτά ως διατηρητέα. Πρόκειται για ένα μέτρο διαφύλαξης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς το οποίο αν δεν εφαρμοστεί σε όλα τα παλιά κτίρια της περιοχής δεν θα μπορέσει να λειτουργήσει θετικά ως προς την επιθυμητή αναβάθμιση της περιοχής.







3. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Ο Σημερινός πληθυσμός της περιοχής μελέτης εκτιμάται μεταξύ 13.000 και 14.000 κατοίκων. Αυτή η εκτίμηση βασίζεται στον αριθμό κατοικιών που καταγράφηκαν (5.000 περίπου, μη συμπεριλαμβανομένων των εγκαταλελειμμένων).

Με βάση στοιχεία της ΕΣΥΕ σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου υπολογίζεται ότι η περιοχή μελέτης είχε περίπου 15.500 κατοίκους, το 1991, και 12.000 κατοίκους το 2001 (μείωση 23%). Η μείωση αυτή οφειλόταν στην εγκατάλειψη της περιοχής από έναν ικανό αριθμό κατοίκων, αλλά και από μία ταυτόχρονη μείωση του μέσου μεγέθους του νοικοκυριού από 2,9 άτομα το 1991 σε 2,6 άτομα το 2001. Δηλαδή εκτός του ότι κατά την δεκαετία 1991 – 2001 υπήρξε απόλυτη εκροή νοικοκυριών από το Μεταξουργείο, είχαμε μία σημαντική εισροή νοικοκυριών ενός ή δύο ατόμων, τα οποία αντικατέστησαν κατά ένα βαθμό νοικοκυριά με παιδιά που εγκατέλειψαν την περιοχή. Αν και τα τελευταία χρόνια υπήρχε μία εισροή μειονοτικών νοικοκυριών με παιδιά, παραμένει χαρακτηριστικό στην περιοχή το μικρό ποσοστό παιδιών που ανήκουν στις σχολικές ηλικίες.

Η εξέταση των στοιχείων επιβεβαίωσε την ύπαρξη μικρότερων νοικοκυριών προς το Εμπορικό Κέντρο (της πλατείας Ομονοίας), ενώ τα μεγαλύτερα νοικοκυριά (άνω των 3 ατόμων) συγκεντρώνονται στις νοτιοδυτικές περιοχές κατοικίας.

Επίσης όσον αφορά την πυκνότητα πληθυσμού στην περιοχή μελέτης μας, κατά την δεκαετία 1991 – 2001, τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στο Βορειοανατολικό τμήμα της Οδού Δεληγιώργη είχαν την μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση, ακολουθούμενη από το οικοδομικό τετράγωνο συμπεριλαμβανομένων των οδών Δεληγιώργη και Κολοκυνθούς, λόγω της συνεχούς διείσδυσης εμπορικών και βιοτεχνικών χρήσεων στις περιοχές, σε αντικατάσταση της κατοικίας.

Κατά την τελευταία δεκαετία εκτιμάται ότι υπήρχε μια αύξηση, μικρή έστω, για όλες τις υποπεριοχές με μεγαλύτερη αύξηση στην υποενοότητα μεταξύ των οδών Θερμοπυλών και Μυκάλης, κυρίως λόγω της δημιουργίας πολυκατοικιών κατά μήκος των οδικών αξόνων.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται όλα τα στοιχεία της καταγραφής που αφορούν την πυκνότητα του πληθυσμού στην περιοχή.

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (1991 - 2001) ΑΝΑ Ο.Τ.

Ο.Τ.	1991		Ο.Τ.	2001		ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001		1991	2001
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ		ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΥ ΜΕΛΩΝ	Μ.Ο ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	Μ.Ο ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ
1	2041	48	1	1933	47	107	-1	2,8	2,3
2	2040	32	2	1934	34	84	2	2,9	22,5
3	5956	26	3	1935	25	75	-1	2,6	3,0
4	2103	9	4	1973	8	17	-1	2,7	2,1
5	2082	52	5	1972	37	86	-15	2,7	2,3
6	5955	10	6	1971	21	49	11	2,2	2,3
7	2080	58	7	1970	46	92	-12	2,5	2,0
8	2042	39	8	1969	44	114	5	2,6	2,6
9	2079	45	9	1979	29	68	-16	2,8	2,3
10	2104	119	10	1974	51	139	-68	2,7	2,7
11	2105	41	11	1975	62	171	21	3,2	2,8
12	2106	73	12	1976	78	191	5	3,1	2,4
13	2107	54	13	1978	35	75	-19	2,6	2,1
14	2108	9	14	1977	7	26	-2	4,0	3,7
15	2182	60	15	2024	71	210	11	3,4	3,0
16	2183	9	16	2023	24	67	15	3,9	2,8
17	2155	42	17	2021	64	192	22	3,0	3,0
18	2184	55	18	2022	65	162	10	3,3	2,5
19	2154	88	19	2020	48	122	-40	3,0	2,5
20	2153	93	20	2019	97	248	4	2,8	2,6
21	2152	68	21	2018	36	101	-32	2,9	2,8
22	2150	22	22	2017	11	26	-11	2,5	2,4
23	2109	17	23	2016	10	26	-7	3,2	2,6
24	2323	25	24	2103	31	101	6	2,8	3,3
25	2322	18	25	2104	26	71	8	2,6	2,7
26	2270	31	26	2107	29	92	-2	3,6	3,2
27	2271	53	27	2108	54	158	1	3,5	2,9
28	2235	27	28	2112	5	10	-22	2,9	2,0
29	2234	40	29	2113	27	81	-13	3,2	3,0
30	2233	15	30	2111	16	39	1	2,7	2,4
31	2232	48	31	2114	40	106	-8	3,1	2,7
32	2231	34	32	2118	9	18	-25	3,0	2,0
33	2230	113	33	2119	83	234	-30	2,8	2,8
34	2185	91	34	2120	54	119	-37	2,6	2,2
35	2186	27	35	2121	35	104	8	2,8	3,0
36	2187	32	36	2122	71	173	39	2,4	2,4
37	2188	19	37	2123	36	106	17	3,1	2,9
38	2189	2	38	2124	0	0	-2	5,0	
39	2190	13	39	2125	61	167	48	3,2	2,7
40	2149	9	40	2126	4	10	-5	2,9	2,5
41	2357	1	41	2100	1	2	0	4,0	2,0
42	2334		42	2101					
43	2334	18	43	2101	5	15	-13	2,8	3,0
44	2335	39	44	2102	35	109	-4	3,7	3,1
45	2321	34	45	2105	27	86	-7	3,3	3,2
46	2320	38	46	2106	40	147	2	3,6	3,7
47	2319	41	47	2109	63	190	22	3,1	3,0
48	2272	23	48	2110	62	160	39	3,9	2,6
49	2273	57	49	2115	41	122	-16	3,2	3,0
50	5952	6	50	2117	10	26	4	3,3	2,6
51	2274	53	51	2116	41	127	-12	2,9	3,1
52	2356	21	52	2227	17	57	-4	3,3	3,4
53	2356		53	2227					
54	2336	27	54	2324	32	90	5	3,2	2,8
55	2358	23	55	2225	38	97	15	3,6	2,6
56	2337	68	56	2223	46	123	-22	2,8	2,7
57	2338	34	57	2222	59	171	25	3,3	2,9
58	2318	54	58	2221	51	159	-3	3,1	3,1
59	2339	46	59	2220	69	193	-23	3,0	2,8
60	2317	113	60	2218	86	241	-27	3,2	2,8
61	2340	58	61	2219	38	93	-20	2,8	2,4
62	2275	64	62	2217	52	148	-12	3,3	2,8
63	2316	14	63	2213	31	85	17	3,3	2,7
64	2181	20	64	2214	22	68	2	2,9	3,1
65	2229	41	65	2216	38	99	-3	3,1	2,6

Πηγή : ΕΣΥΕ.

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (1991 - 2001) ΑΝΑ Ο.Τ.

1991				2001			ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001		1991	2001		
Ο.Τ.		ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	Ο.Τ.	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΥ	Μ.Ο	Μ.Ο		
		ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΜΕΛΩΝ		ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΜΕΛΩΝ	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΜΕΛΩΝ	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ		
66	2276	13	47	66	2215	11	29	2	-18	3,6	2,6	
67	2227	14	44	67	2202	11	29	-3	-15	3,1	2,6	
68	2228	17	47	68	2203	9	23	-8	-24	2,8	2,6	
69	2226	35	113	69	2201	21	44	-14	-69	3,2	2,1	
70	2225	54	140	70	2193	31	84	-23	-56	2,6	2,7	
71	2224	1	6	71	2194	4	18	3	12	6,0	4,5	
72	2191	72	206	72	2195	36	76	-36	-130	2,9	2,1	
73	2192	97	234	73	2185	16	29	-81	-205	2,4	1,8	
74	2148	53	152	74	2184	21	53	-32	-99	2,9	2,5	
75	2148	21	66	75	2127	13	31	-8	-35	3,1	2,4	
76	2368	13	31	76	2228	4	11	-9	-20	2,4	2,8	
77	2369	67	209	77	2220	8	29	-29	-180	3,1	3,6	
78	2370	53	176	78	2230	32	87	-21	-89	3,3	2,7	
79	2354	38	109	79	2231	21	55	-17	-54	2,9	2,6	
80	5972	5	23	80	2232	3	7	-2	-16	4,6	3,2	
81	2353	37	120	81	2233	37	121	0	1	3,2	3,3	
82	2352	33	94	82	2234	17	52	-16	-42	2,8	3,1	
83	2351	71	189	83	2235	58	150	-13	-39	2,7	2,6	
84	2341	33	90	84	2212	79	198	46	108	2,7	2,5	
85	2315	28	74	85	2211	79	225	51	151	2,6	2,8	
86	2277	5	13	86	2204	38	112	33	89	2,6	2,7	
87	2278	56	172	87	2200	53	130	-3	-42	3,1	2,5	
88	2223	29	85	88	2195	14	25	-15	-60	2,9	1,8	
89	2222	54	166	89	2191	26	60	-28	-106	3,1	2,3	
90	2221	44	117	90	2186	33	72	-11	-45	2,7	2,2	
91	2193	41	116	91	2183	28	64	-13	-52	2,8	2,3	
92	2194	6	17	92	2182	5	9	-1	-8	2,8	1,8	
93	2146	64	146	93	2128	46	114	-18	-32	2,3	2,5	
94	2145	45	93	94	2129	21	40	-24	-53	2,1	1,9	
95	2144	53	148	95	2130	43	109	-10	-39	2,8	2,5	
96	2242	ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΣ		96	2132			-53				
97	2143		109	315	97	2133	89	202	-20	-113	2,9	2,3
98	2140		69	194	98	2134	45	98	-24	-96	2,8	2,2
99	2140		32	92	99	2135	11	27	-21	-65	2,9	2,5
100	2139		3	11	100	2136	3	8	0	-3	3,7	2,7
101	2424		57	170	101	2245	16	34	-41	-136	3,0	2,1
102	2371		107	327	102	2243	95	288	-12	-39	3,1	3,0
103	2372		36	102	103	2241	23	61	-13	-41	2,8	2,7
104	2373		23	73	104	2240	37	111	14	38	3,2	3,0
105	2350		55	168	105	2236	36	95	-19	-73	3,1	2,6
106	2374	51	152	106	2237	39	99	-12	-53	3,0	2,5	
107	2349	96	267	107	2209	69	173	-21	-94	3,0	2,5	
108	2342	ΔΕΗ		108	2210							
109	2314		41	107	109	2205	51	148	10	41	2,6	2,9
110	2313		94	286	110	2199	75	169	-19	-117	3,0	2,3
111	2279		77	177	111	2196	50	111	-27	-66	2,3	2,2
112	2280		70	218	112	2190	69	152	-1	-66	3,1	2,2
113	2220		114	309	113	2187	69	172	-45	-137	2,7	2,5
114	2195		237	704	114	2181	174	430	-63	-274	3,0	2,5
115	2196		16	53	115	2180	11	28	-5	-25	3,3	2,5
116	2423		10	23	116	2244	3	10	-7	-13	2,3	3,3
117	2422		10	52	117	5741	11	38	1	-14	5,2	3,5
118	2421	18	65	118	2239	14	43	-4	-22	3,6	3,1	
119	2375	34	90	119	2238	31	104	-3	14	2,6	3,4	
120	2348	ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ		120	2208							
121	2348		0		121	2207	112	243	112	243		2,2
122	2343		ΙΚΑ		122	2206						
123	2344		115	287	123	2198	64	187	-51	-100	2,5	2,9
124	2312		1	3	124	2197	0	0	-1	-3	3,0	0,0
125	2311		22	6	125	2189	31	81	9	15	3,0	2,6
126	2281		31	80	126	2188	20	43	-11	-37	2,6	2,2
127	2219		12	30	127	2177	1	4	-11	-26	2,5	4,0
128	2197		34	84	128	2178	13	30	-21	-56	2,5	2,3
129	2198		14	40	129	2173	10	18	-4	-22	2,9	1,8
130	2199	1	1	130	2172	1	2	0	1	1,0	2,0	
ΣΥΝΟΛΟ		5294	15495	ΣΥΝΟΛΟ	4526	11930	-768	-3565	2,9	2,6		

Πηγή : ΕΣΥΕ.

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (1991 - 2001) ΑΝΑ Ο.Τ.

Ο.Τ.		1991		Ο.Τ.		2001		ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	
		ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ			ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ
		ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΜΕΛΩΝ			ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΜΕΛΩΝ	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ	ΜΕΛΩΝ
		%	%			%	%	%	%
1	2041	0,9	0,9	1	1933	1	0,9	2,1	-20,7
2	2040	0,6	0,6	2	1934	0,8	0,7	6,3	-8,7
3	5956	0,5	0,4	3	1935	0,6	0,6	-3,8	10,3
4	2103	0,2	0,2	4	1973	0,2	0,1	-11,1	-29,2
5	2082	1	0,9	5	1972	0,8	0,7	-28,8	39
6	5955	0,2	0,1	6	1971	0,5	0,4	110	122,7
7	2080	1,1	0,9	7	1970	1	0,8	-20,7	-36,1
8	2042	0,7	0,6	8	1969	1	1	12,8	14
9	2079	0,9	0,8	9	1979	0,6	0,6	-35,6	45,6
10	2104	2,2	2,1	10	1974	1,1	1,2	57,1	-57,2
11	2105	0,8	0,9	11	1975	1,4	1,4	51	22,6
12	2106	1,4	1,5	12	1976	1,7	1,6	6,8	-15,1
13	2107	1	0,9	13	1978	0,8	0,6	-35,2	-46,8
14	2108	0,2	0,2	14	1977	0,2	0,2	-22,2	-28,8
15	2182	1,1	1,3	15	2024	1,6	1,8	18,3	3,4
16	2183	0,2	0,2	16	2023	0,5	0,6	166	91,4
17	2155	0,8	0,8	17	2021	1,4	1,6	52,4	53,6
18	2184	1	1,2	18	2022	1,4	1,4	18,2	10
19	2154	1,7	1,7	19	2020	1,1	1	-45,5	-54,1
20	2153	1,8	1,7	20	2019	2,1	2,1	4,3	3,9
21	2152	1,3	1,3	21	2018	0,8	0,8	42,1	-48,5
22	2150	0,4	0,5	22	2017	0,2	0,2	-50	-65,8
23	2109	0,3	0,4	23	2016	0,2	0,2	-41,2	-52,7
24	2323	0,5	0,5	24	2103	0,7	0,8	24	44,3
25	2322	0,3	0,3	25	2104	0,6	0,6	44,4	51,1
26	2270	0,6	0,7	26	2107	0,6	0,8	-6,5	-18,6
27	2271	1	1,2	27	2108	1,2	1,3	1,9	14,1
28	2235	0,5	0,5	28	2112	0,1	0,1	-81,5	87,3
29	2234	0,8	0,8	29	2113	0,6	0,7	-32,5	-32,2
30	2233	0,3	0,3	30	2111	0,4	0,3	6,7	-2,5
31	2232	0,9	1	31	2114	0,9	0,9	-16,7	-29,3
32	2231	0,6	0,7	32	2118	0,2	0,2	23,5	-82,4
33	2230	2,1	2,1	33	2119	1,8	2	-26,5	-36,6
34	2185	1,7	1,5	34	2120	1,2	1	-48,7	-49,8
35	2186	0,5	0,5	35	2121	0,8	0,9	29,6	36,8
36	2187	0,6	0,5	36	2122	1,6	1,5	121,9	121,8
37	2188	0,4	0,4	37	2123	0,8	0,9	89,5	79,7
38	2189	0	0,1	38	2124	0	0	-100	-100
39	2190	0,2	0,3	39	2125	1,3	1,4	369,2	300,3
40	2149	0,2	0,2	40	2126	0,1	0,1	-55,6	-61,5
41	2357	0	0	41	2100	0	0	0	-50
42	2334			42	2101				
43	2334	0,3	0,3	43	2101	0,1	0,1	-72,2	-70,6
44	2335	0,7	0,9	44	2102	0,8	0,9	-10,3	24,8
45	2321	0,6	0,7	45	2105	0,6	0,7	-20,6	-23,9
46	2320	0,7	0,9	46	2106	0,9	1,2	5,3	7,3
47	2319	0,8	0,8	47	2109	1,4	1,6	53,7	50,8
48	2272	0,4	0,6	48	2110	1,4	1,3	169,6	87,8
49	2273	1,1	1,2	49	2115	0,9	1	-28,1	33,5
50	5952	0,1	0,1	50	2117	0,2	0,2	66,7	30
51	2274	1	1	51	2116	0,9	1,1	-22,6	17
52	2356	0,4	0,4	52	2227	0,4	0,5	-19	-17,4
53	2356			53	2227				
54	2336	0,5	0,6	54	2324	0,7	0,8	18,5	4,7
55	2358	0,4	0,5	55	2225	0,8	0,8	65,2	16,9
56	2337	1,3	1,2	56	2223	1	1	-32,4	35,6
57	2338	0,6	0,7	57	2222	1,3	1,4	53,5	51,3
58	2318	1	1,1	58	2221	1,1	1,3	-5,6	-6,5
59	2339	0,9	0,9	59	2220	1,5	1,6	50	38,8
60	2317	2,1	2,3	60	2218	1,9	2	23,9	-32,9
61	2340	1,1	1,1	61	2219	0,8	0,8	-34,5	-43,6
62	2275	1,2	1,4	62	2217	1,1	1,2	18,8	-29,5
63	2316	0,3	0,3	63	2213	0,7	0,7	121,4	84,8
64	2181	0,4	0,4	64	2214	0,5	0,6	10	17,2
65	2229	0,8	0,8	65	2216	0,8	0,8	-7,3	-21,4

Πηγή : ΕΣΥΕ.

ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (1991 - 2001) ΑΝΑ Ο.Τ.

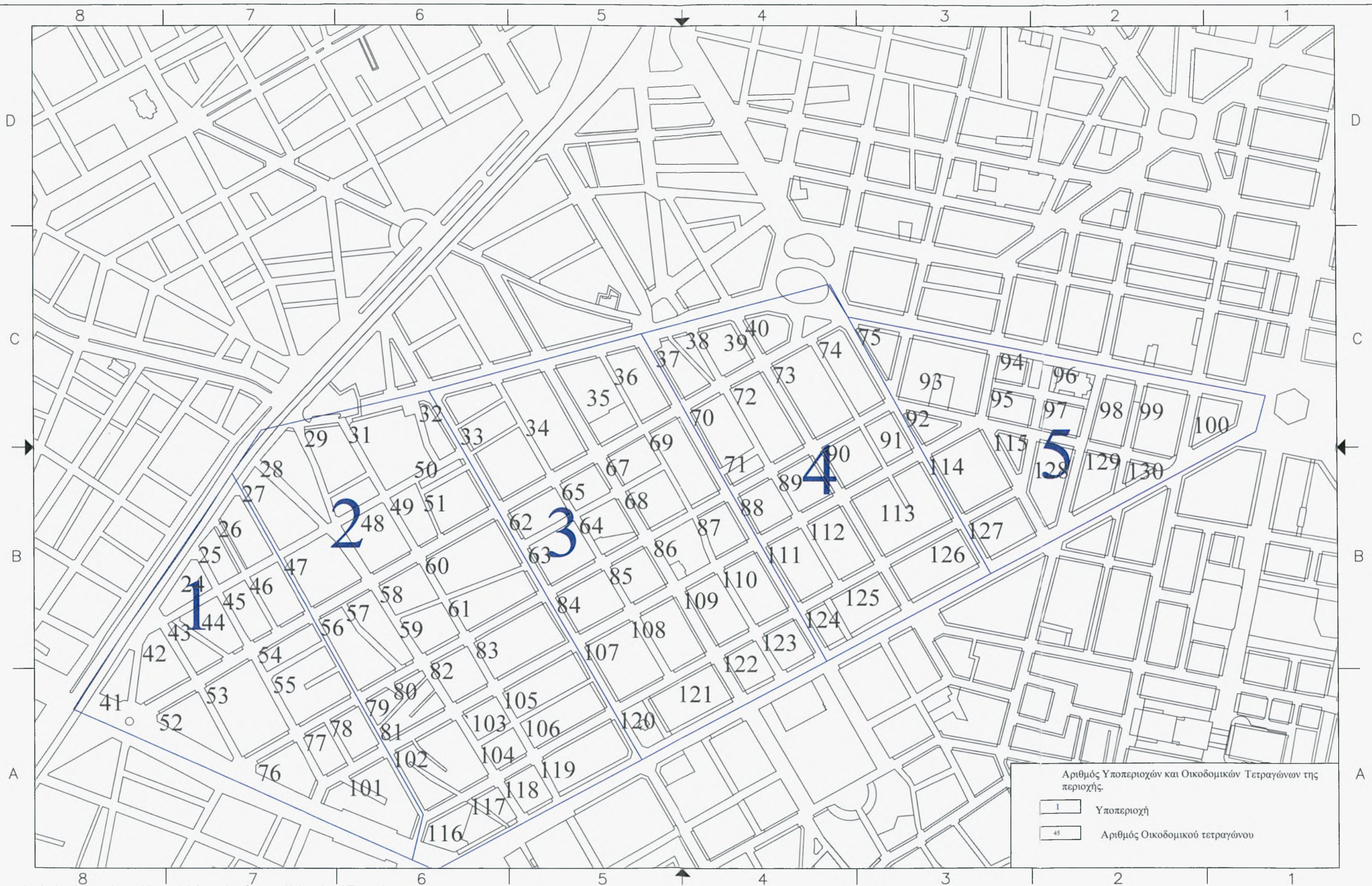
Ο.Τ.		1991		Ο.Τ.		2001		ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ %	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ %			ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ N %	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ %	ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ %	ΑΡΙΘΜΟΥ ΜΕΛΩΝ %
66	2276	0,2	0,3	66	2215	0,2	0,2	-15,4	-38,3
67	2227	0,3	0,3	67	2202	0,2	0,2	-21,4	-34,1
68	2228	0,3	0,3	68	2203	0,2	0,2	-47,1	-51,1
69	2226	0,7	0,7	69	2201	0,5	0,4	-10	-61,1
70	2225	1	0,9	70	2193	0,7	0,7	-42,6	-40
71	2224	0	0	71	2194	0,1	0,2	300	200
72	2191	1,4	1,3	72	2195	0,8	0,6	-50	63,1
73	2192	1,8	0,5	73	2185	0,4	0,2	-83,5	-87,6
74	2148	1	1	74	2184	0,5	0,4	-60,4	-65,1
75	2148	0,4	0,4	75	2127	0,3	0,3	-38,1	-53
76	2368	0,2	0,2	76	2228	0,1		-69,2	-64,5
77	2369	1,3	1,3	77	2220	0,2	0,1	-88,1	-86,1
78	2370	1	1,1	78	2230	0,7	0,2	-39,6	-50,6
79	2354	0,7	0,7	79	2231	0,5	0,7	-44,7	-49,5
80	5972	0,1	0,1	80	2232	0,1	0,5	-40	-69,6
81	2353	0,7	0,8	81	2233	0,8	0,1	0	0,8
82	2352	0,6	0,6	82	2234	0,4	1	-48,5	-44,7
83	2351	1,3	1,2	83	2235	1,3	0,4	-18,3	-20,6
84	2341	0,6	0,6	84	2212	1,7	1,3	139,4	120
85	2315	0,5	0,5	85	2211	1,7	1,7	182,1	204,1
86	2277	0,1	0,1	86	2204	0,8	1,9	660	684,6
87	2278	1,1	1,1	87	2200	1,2	0,9	-54	-24,4
88	2223	0,5	0,5	88	2195	0,3	1,1	-51,7	-70,6
89	2222	1	1,1	89	2191	0,6	0,2	-51,9	-63,9
90	2221	0,8	0,8	90	2186	0,7	0,5	-25	-38,5
91	2193	0,8	0,7	91	2183	0,6	0,6	-31,7	-44,8
92	2194	0,1	0,1	92	2182	0,1	0,5	-16,7	-47,1
93	2146	1,2	0,9	93	2128	1	0,1	-28,1	-21,9
94	2145	0,9	0,6	94	2129	0,5	1	-53,3	-57
95	2144	1	1	95	2130	1	0,5	-18,9	-26,4
96	2242			96	2132		0,9		
97	2143	2,1	2	97	2133	2		-18,3	-35,9
98	2140	1,3	1,3	98	2134	1	1,7	-34,8	-49,5
99	2140	0,6	0,6	99	2135	0,2	0,8	-65,6	-70,7
100	2139	0,1	0,1	100	2136	0,1	0,2	0	-27,3
101	2424	1,1	1,1	101	2245	0,4	0,1	-71,9	-80
102	2371	2	2,1	102	2243	2,1	0,3	-11,2	-11,9
103	2372	0,7	0,7	103	2241	0,5	2,4	-36,1	-40,2
104	2373	0,4	0,5	104	2240	0,8	0,5	60,9	52,1
105	2350	1	1,1	105	2236	0,8	0,9	-34,5	43,5
106	2374	1	1	106	2237	0,9	0,8	-23,5	-34,9
107	2349	1,7	1,7	107	2209	1,5	0,8	-23,3	-35,2
108	2342			108	2210		1,5		
109	2314	0,8	0,7	109	2205	1,1		24,4	38,3
110	2313	1,8	1,8	110	2199	1,7	1,2	-20,2	-40,9
111	2279	1,5	1,1	111	2196	1,1	1,4	-35,1	-37,3
112	2280	1,3	1,4	112	2190	1,5	0,9	-1,4	-30,3
113	2220	2,2	2	113	2187	1,5	1,3	-39,5	-44,3
114	2195	4,5	4,5	114	2181	3,8	1,4	-26,6	-38,9
115	2196	0,3	0,3	115	2180	0,2	3,6	-31,3	-47,2
116	2423	0,2	0,1	116	2244	0,1	0,2	-70	-56,5
117	2422	0,2	0,3	117	5741	0,2	0,1	10	-26,9
118	2421	0,3	0,4	118	2239	0,3	0,3	-22,2	-33,8
119	2375	0,6	0,6	119	2238	0,7	0,4	-8,8	15,6
120	2348			120	2208		0,9		
121	2348	0	0	121	2207	2,5	2		
122	2343			122	2206				
123	2344	2,2	1,9	123	2198	1,4	1,6	-44,3	34,8
124	2312	0	0	124	2197	0	0	-100	-100
125	2311	0,4	0,4	125	2189	0,7	0,7	40,9	22,7
126	2281	0,6	0,5	126	2188	0,4	0,4	-35,5	46,3
127	2219	0,2	0,2	127	2177	0	0	-91,7	86,7
128	2197	0,6	0,6	128	2178	0,3	0,3	-61,8	-65,1
129	2198	0,3	0,3	129	2173	0,2	0,2	-28,6	-55
130	2199	0	0	130	2172	0	0	0	100
ΣΥΝΟΛΟ		100	100	ΣΥΝΟΛΟ		100	100	-14,5	-23

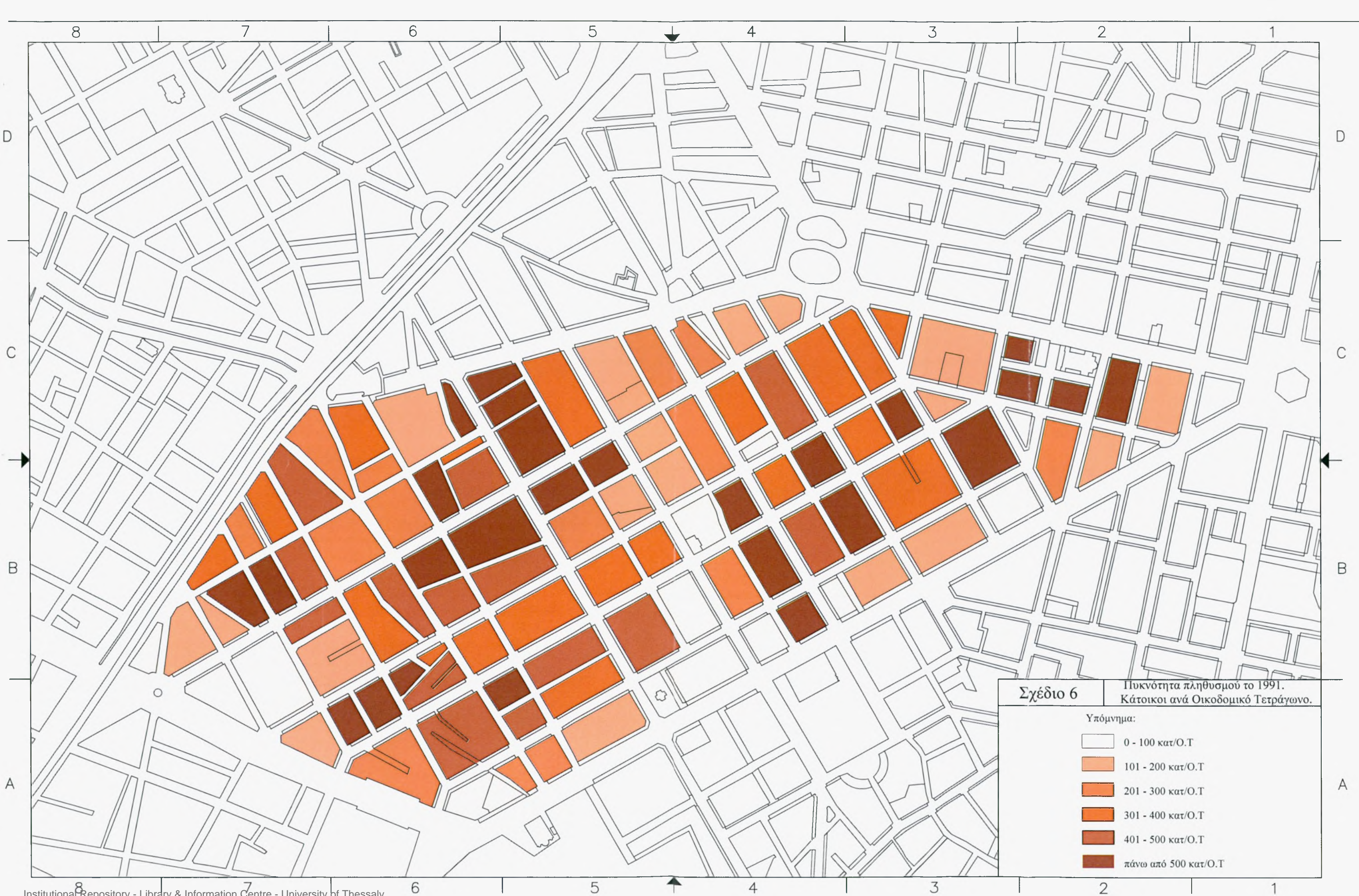
Πηγή : ΕΣΥΕ.

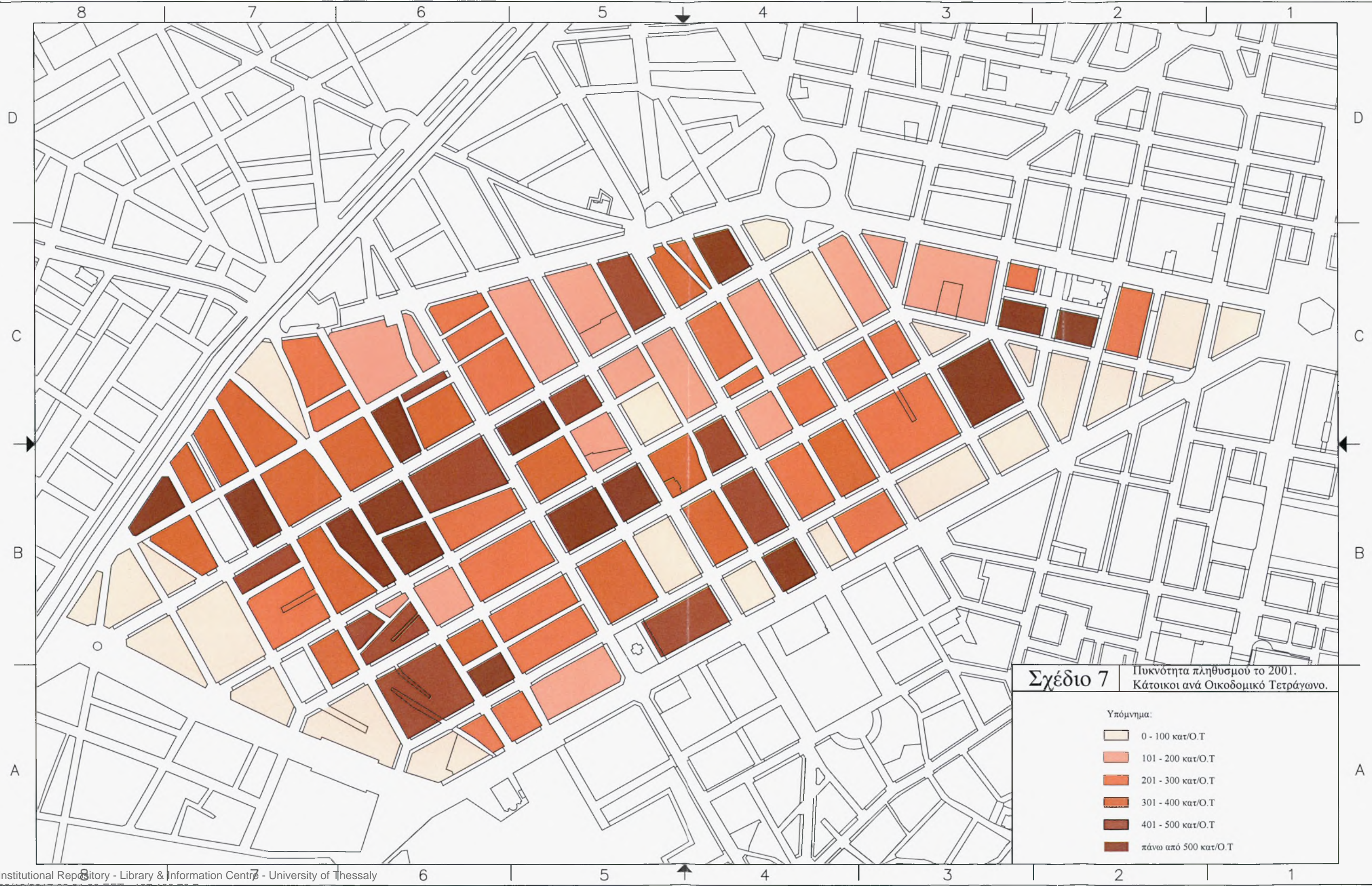
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (1991 – 2001) ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ
ΥΠΟΕΝΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

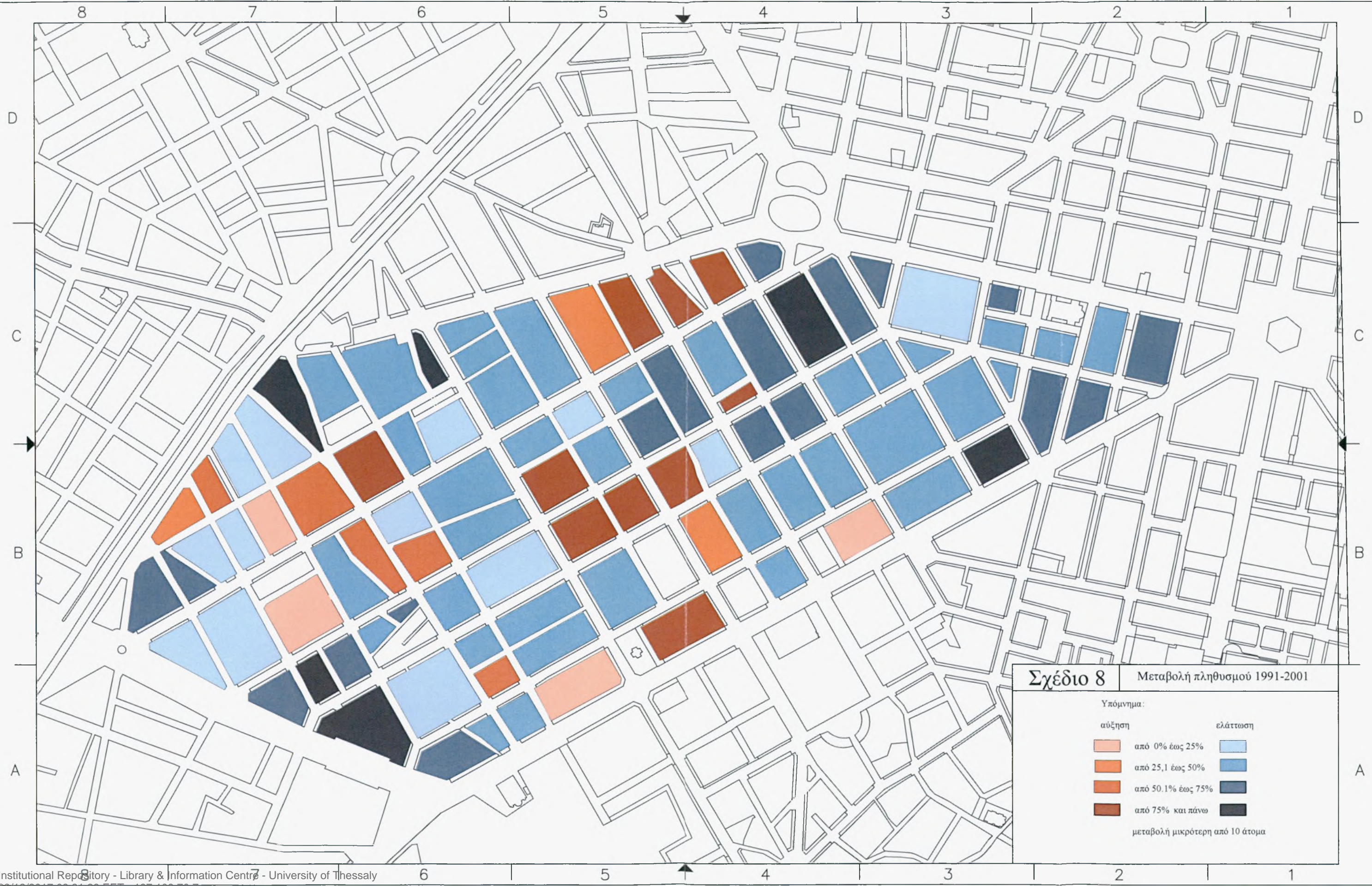
Υποενότητες	1991		2001		Μεταβολή 1991 - 2001		1991	2001
	Αριθμός οικογενειών	Αριθμός μελών	Αριθμός οικογενειών	Αριθμός μελών	Αριθμός οικογενειών	Αριθμός μελών	Μέσο όρο Οικογενειών	Μέσο όρο Οικογενειών
Υποενότητα 1	465	1504	341	1028	-124	-476	3.2	3.0
Υποενότητα 2	1298	3981	1142	3251	-156	-730	3.1	2.8
Υποενότητα 3	943	2697	1058	2730	115	33	2.9	2.6
Υποενότητα 4	803	2211	549	1323	-254	-888	2.8	2.4
Υποενότητα 5	716	1996	486	1150	-230	-846	2.8	2.4

Υποενότητες	1991		2001		Μεταβολή 1991 - 2001	
	Αριθμός οικογενειών %	Αριθμός μελών %	Αριθμός οικογενειών %	Αριθμός μελών %	Αριθμός οικογενειών %	Αριθμός μελών %
Υποενότητα 1	8.8	9.7	7.5	8.6	-26.7	-31.6
Υποενότητα 2	24.5	25.7	25.2	27.3	-12.0	-18.3
Υποενότητα 3	17.8	17.4	23.4	22.9	12.2	1.2
Υποενότητα 4	15.2	14.3	12.1	11.1	-31.6	-40.2
Υποενότητα 5	13.5	12.9	10.7	9.6	-32.1	-42.4









4. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.

Σε σύνολο 9.000 περίπου χρήσεων γης που καταγράφηκαν, πάνω από 5.000 (το 56,7%), ήταν κατοικίες. Ακολουθούν με μικρότερο ποσοστό όλες οι εμπορικές χρήσεις (9,6%), οι Υπηρεσίες (8,4%), οι βιοτεχνίες (6,5%), και ο τομέας Εκπαίδευση – Πολιτισμός – Υγεία (4,0%).

Τα εγκαταλειμμένα κτίρια καλύπτουν ποσοστό 4,1% του συνόλου, ενώ 4,6% καλύπτουν κτίρια ή τμήματα κτιρίων που είναι είτε κενά είτε γιαπιά. Υπάρχει επίσης ένα μικρό ποσοστό απροσδιόριστων χρήσεων.

Σύμφωνα με στατιστικά δεδομένα, στην συνοικία του Μεταξουργείου υπάρχουν 585 εργαστήρια που απασχολούν 2.513 άτομα και 859 εμπορικά καταστήματα τα οποία απασχολούν 2.206 άτομα.

Οι περισσότερες δραστηριότητες στην περιοχή απασχολούν συνήθως 2 με 4 άτομα ενώ μονάχα 4-5 από αυτές απασχολούν 25 – 30 άτομα.

Οι περισσότερες παραγωγικές δραστηριότητες είναι κατά το μεγαλύτερο ποσοστό συνεργεία, βιομηχανίες, φανοποιεία και διάφορες βιοτεχνίες.

Οι μικρές επιχειρήσεις είναι κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τυπογραφεία και βιοτεχνίες ρούχων.

Οι εμπορικές δραστηριότητες απασχολούν συνήθως από 1 έως 3 άτομα. Συγκεκριμένα, ύστερα από μία έρευνα στην περιοχή, στην Ιερά Οδό, την Πειραιώς και την οδό Δεληγιώργη, υπάρχουν πολλές τριτογενείς δραστηριότητες διακοινοτικού επιπέδου που φτάνουν να απασχολούν μέχρι και 30 – 35 άτομα. Από αυτές οι 121 είναι βιομηχανίες.(το 20,7%) και οι 323 εμπορικές (το 37,6%) , και καταγράφονται στο παρά την πλατεία Ομονοίας τμήμα, στο ανατολικό τμήμα της οδού Δεληγιώργη και μεταξύ των οδών Αγ. Κωνσταντίνου και Πειραιώς.

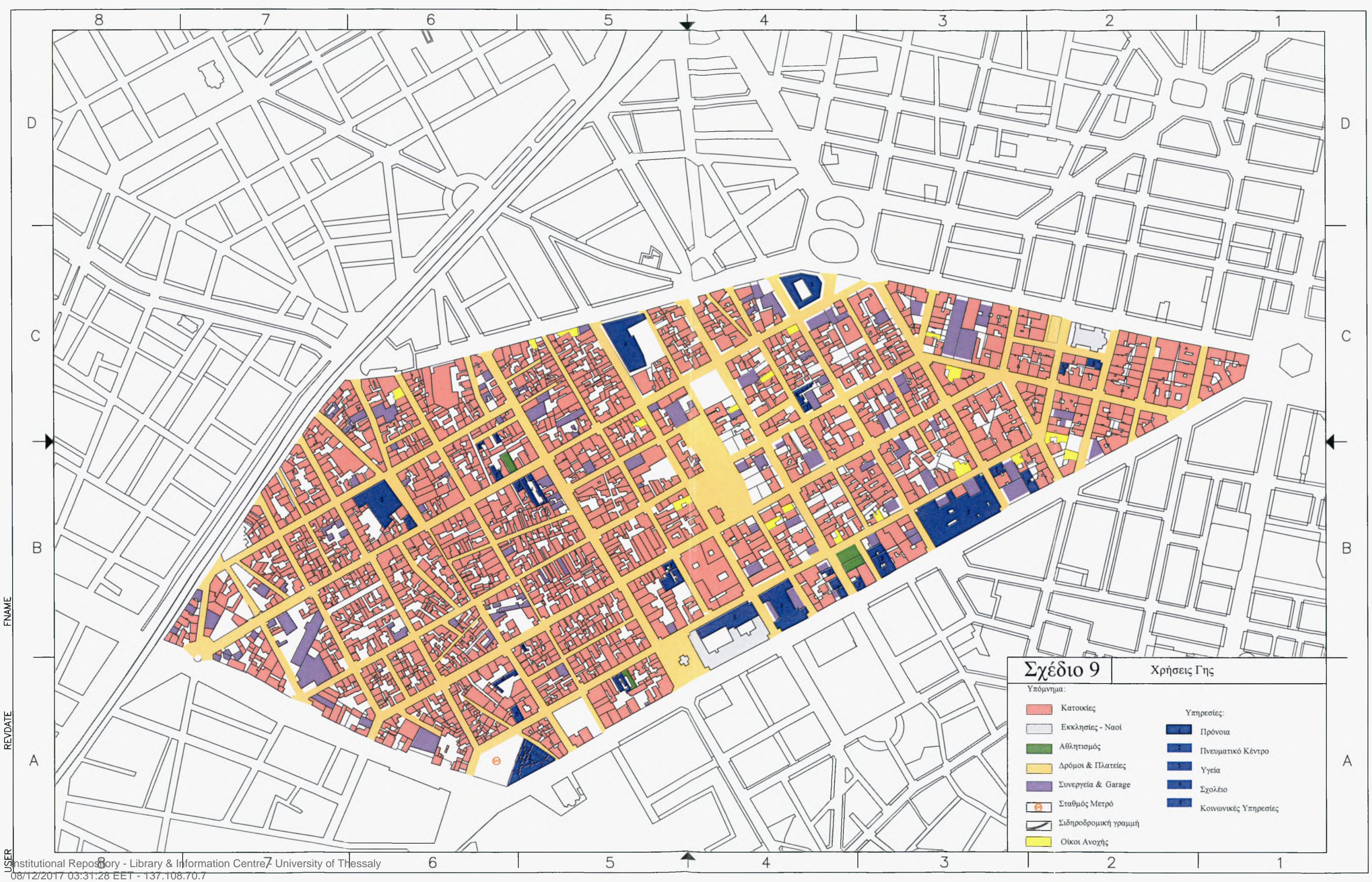
Σε αυτήν την υποενότητα συγκεντρώνετε το μεγαλύτερο ποσοστό των οικοδομικών δραστηριοτήτων της περιοχής. Είναι αρκετά ενδιαφέρων το γεγονός ότι μέσα στην ίδια υποενότητα τη μεγαλύτερη συχνότητα παρουσιάζει η χρήση κατοικίας με ποσοστό 27,1 %.

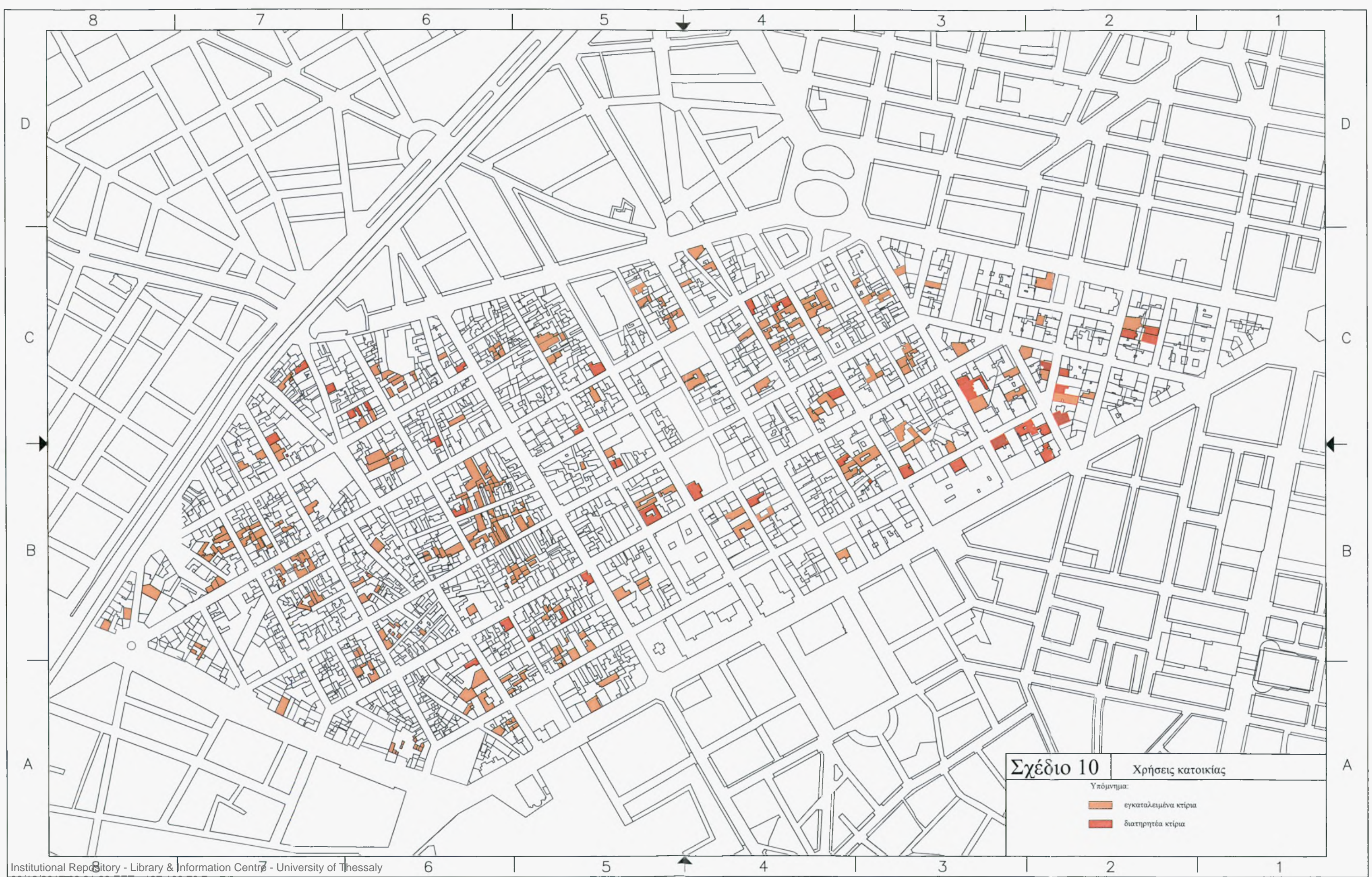
Βέβαια και στις υπόλοιπες υποενότητες η χρήση κατοικίας παρουσιάζει ένα αρκετά υψηλό ποσοστό, και αυτό οφείλετε στην ύπαρξη αρκετών πολυκατοικιών και διαμερισμάτων. Από τα παραπάνω λοιπόν επιβεβαιώνετε ότι το Μεταξουργείο εξακολουθεί να αποτελεί συνοικία όπου επικρατεί η χρήση κατοικίας στο σύνολο της περιοχής μελέτης.

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

2005 - 2006

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
κατοικία	5069	56,7
εμπόριο	859	9,6
βιομηχανία - βιοτεχνία	585	6,5
υπηρεσίες	752	8,4
εκπαίδευση - υγεία - πολιτισμός	360	4
συνεργεία -garage	25	0,3
εγκαταλειμμένα κτίρια	367	4,1
κενά - γιαπιά	409	4,6
απροσδιόριστες χρήσεις	143	1,6





5. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ.

Οι πλατείες Ομονοίας και Καραϊσκάκη εφάπτονται στην περιοχή μελέτης, παίζουν κομβικό ρόλο στο κυκλοφοριακό σύστημα της ευρύτερης περιοχής και έχουν επίδραση στις κινήσεις μέσα από την περιοχή μελέτης. Παρομοίως, οι δρόμοι που περιβάλλουν την περιοχή μελέτης (Πειραιώς, Ιερά Οδός, Κωνσταντινουπόλεως, Δεληγιάννη και Αγ. Κωνσταντίνου), είναι αρτηρίες επιπέδου πόλης, που εξυπηρετούν ένα μεγάλο αριθμό υπερτοπικών κινήσεων. Έτσι, μπορεί να πει κανείς ότι το Μεταξουργείο βρίσκεται σε προνομιακή θέση ως αναφορά την σύνδεση με τις υπόλοιπες συνοικίες, την εθνική οδό, το σιδηροδρομικό σταθμό, κλπ., ενώ εξυπηρετείται και από δύο σταθμούς του ηλεκτρικού (Ομονοίας και Θησείου).

Από την άλλη πλευρά, η περιοχή μελέτης διασχίζεται από ένα σημαντικό αριθμό δρόμων που εξυπηρετούν τοπικές και υπερτοπικές κινήσεις και δημιουργούν μεγάλα προβλήματα, υποβαθμίζοντας την περιοχή ως περιοχή κατοικίας.

Οι δρόμοι αυτοί χωρίζονται σε τέσσερις κατηγορίες, σύμφωνα με την κατεύθυνση που έχουν ή άλλα χαρακτηριστικά:

- Μονόδρομοι με κατεύθυνση από ΝΔ προς ΒΑ (Αγησιλάου και Μ. Αλεξάνδρου), και από ΒΑ προς ΝΔ (Κεραμεικού και Λεωνίδου).
- Μονόδρομοι με κατεύθυνση από ΒΔ προς ΝΑ (Δεληγιώργη, Κολοκυνθούς και Θερμοπυλών), και από ΝΑ προς ΒΔ (Κολωνού, Μυλλέρου και Πλαταιών).
- Μονόδρομοι που διασχίζουν το βορειοανατολικό τμήμα της συνοικίας(Ζήνωνος, Σωκράτους, Μενάνδρου, κλπ.).
- Αρτηρίες διπλής κατεύθυνσης κυκλοφορίας (Λένορμαν και Αχιλλέως).

Παρά το γεγονός ότι στην περιοχή μελέτης μας η ύπαρξη γκαράζ είναι μεγάλη, το πρόβλημα της στάθμευσης οχημάτων είναι οξύτατο κατά τις ώρες λειτουργίας των καταστημάτων. Αυτό οφείλετε στην μεγάλη συγκέντρωση λεωφορειακών γραμμών και αφετηριών αλλά και στην ύπαρξη ενός μεγάλου αριθμού συνεργείων , διάσπαρτων στο σύνολο της περιοχής μελέτης. Όλοι αυτοί οι παράγοντες δημιουργούν ένα οξύτατο κυκλοφοριακό πρόβλημα το οποίο παίρνει τις μεγαλύτερες διαστάσεις του στις περιοχές όπου συγκεντρώνονται κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης.(ΒΑ της οδού Δεληγιώργη).

Η περιοχή μελέτης διαθέτει 9 αφετηρίες λεωφορειακών γραμμών (στο ΒΑ τμήμα της), ενώ υπάρχει σημαντικός αριθμός αφετηριών σε μικρή απόσταση από τα όρια της περιοχής μελέτης.

Έτσι ενώ η περιοχή φαίνεται πως έχει καλή εξυπηρέτηση από πολλές λεωφορειακές γραμμές που διασχίζουν την περιοχή προς κάθε κατεύθυνση, υφίσταται ταυτοχρόνως όλες τις αρνητικές επιπτώσεις του γεγονότος αυτού.

6. ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ.

Σε αυτό το τμήμα της μελέτης μας, θα προσπαθήσουμε να εμβαθύνουμε την Αθηναϊκή κατοικία δια μέσου μίας τυπολογικής ανάλυσης.

Στις μέρες μας η μελέτη των τυπολογιών ανακτά πολύ μεγάλη σημασία για την Αρχιτεκτονική.

Αυτού του είδους η «σταθερά»,έτσι όπως την καθορίζει ο Aldo Rossi, εκλαμβάνετε ως ιδέα της Αρχιτεκτονικής.

Η κατάταξη των κτιριακών τυπολογιών βασίζεται στην ανάλυση των γενικών τυπικών χαρακτηριστικών των ίδιων κτηρίων.

Αυτό σημαίνει ότι οι παράμετροι κατάταξης είναι συναφείς με την μορφή των κτηρίων και συγκεκριμένα με την μορφή της κάτοψης και τον τύπο που καταλαμβάνει στο έδαφος.

Ο Quatremère de Quincy ,στον ήδη γνωστό ορισμό του για την κτιριακή τυπολογία τονίζει ότι σε κάθε χώρα η τέχνη της οικοδόμησης γεννήθηκε από ένα «προϋπάρχον σπόρο». Όσον αναφορά την Ελλάδα ο «προϋπάρχον σπόρος» είναι η κατοικία της τουρκοκρατικής περιόδου (ο χαρακτηριστικός τύπος κατοικίας με αυλή ο οποίος προέρχεται από τον βυζαντινό τύπο και από την αρχαία Ελληνική κατοικία).

Όπως είναι φυσικό θα δημιουργηθούν καινούργιες τυπολογίες και θα εξαλείψουν ή θα μετασχηματιστούν οι παλιές.

Στην Αθήνα, η δημιουργία καινούριων τυπολογιών κατοικίας είναι στενά δεμένη με την κτηματική περιουσία. Οι Αθηναϊκοί κλήροι είναι στενοί και μακροί με πλάτος επί του δρόμου να μεταβάλετε από 7 σε 13 μέτρα περίπου. Βασικό αίτιο του φαινομένου αυτού ήταν η κερδοσκοπία μιας και τα οικόπεδα στην πόλη μέχρι την εποχή της δημιουργίας του πρώτου σχεδίου ήταν πολύ ακριβά, αλλά και αρκετοί οικονομικοί, ιστορικοί, μορφολογικοί και γεωγραφικοί παράγοντες.

Σήμερα στην περιοχή του Μεταξουργείου υπάρχουν κτήρια μετρίου ύψους και πολλά μικρά παραδοσιακά σπίτια. Αυτό δεν οφείλετε μόνο σε οικονομικούς παράγοντες από την πλευρά των επιχειρηματιών αλλά και εξαιτίας της εδαφικής ταπείνωσης και των χαμηλών ενοικίων. Έτσι η περιοχή διατήρησε τον παλιό γραφικό της χαρακτήρα. Δίπλα στα παλιά παραδοσιακά κτίρια υπάρχουν καινούργιες κατασκευές όπου αρκετές φορές φτάνουν να έχουν μέχρι και 8 ορόφους.

Σύμφωνα με μια απογραφή κτιρίων στην περιοχή το 1990, σε σύνολο 1.613 οικοδομών, το 40,4% αυτών κατασκευάστηκαν πριν από το 1919, το 21,4% κατασκευάστηκαν στην περίοδο 1919-1945, το 14% κατασκευάστηκαν στην περίοδο 1946-1965 και το 24,2% έχουν ανεγερθεί μετά το 1965. Στην περιοχή επομένως οι μεταπολεμικές οικοδομές είναι σαφώς λιγότερες από τις προγενέστερες(το 61,8% έναντι 38,2%), ενώ εντυπωσιακή παραμένει η αναλογία των κτισμάτων που διατηρούνται από την πρώτη περίοδο ανάπτυξης της περιοχής(τα προγενέστερα κτίρια του χάρτη του 1875).

Παρατηρώντας τον χάρτη της Ιστορικής εξέλιξης των κτιρίων της περιοχής, μπορεί εύκολα να παρατηρηθεί ότι κτίσματα τα οποία υπάρχουν στον χάρτη του 1875 βρίσκονται σε όλη την έκταση της περιοχής. Στο νοτιοδυτικό τμήμα αυτής υπάρχει μία μεγαλύτερη συγκέντρωση οικοδομών της περιόδου 1875-1935, με μικρότερες συγκεντρώσεις και σε οικοδομικά τετράγωνα του κεντρικού τμήματος. Τέλος, μετά το 1935 πραγματοποιείται σημαντική κτιριακή ανανέωση σε αρκετά οικοδομικά τετράγωνα του κεντρικού της τμήματος.

Όπως είναι φυσικό, οι διαφορές ηλικίας αντανakλούν και στην τυπολογία των κτισμάτων. Οι προ του 1935 οικοδομές είναι μονώροφες ,διώροφες ή τριώροφες,

χτισμένες σε νεοκλασικό ή καθαρά λαϊκό ιδίωμα., και αποτελούν μονοκατοικίες , διπλοκατοικίες ή και κατοικίες 3^{ων} οικογενειών.

Στην μεταπολεμική περίοδο εμφανίζονται και πολυκατοικίες οι οποίες κατά το μεγαλύτερο ποσοστό έχουν χτιστεί κατά μήκος των κυριότερων κυκλοφοριακών αρτηριών.

Σε όλα τα κτίρια νεοκλασικού ή λαϊκού χαρακτήρα, εύκολα μπορούμε να διακρίνουμε διακοσμητικά αξιοσημείωτης ομορφιάς όπως, γείσα, διακοσμημένα με μάρμαρο μπαλκόνια, κιονόκρανα ιονικού ρυθμού, μικρά κεραμικά αγάλματα, ή και ακόμα οροφές οι οποίες φέρουν διακοσμητικές τοιχογραφίες.

Η οικοδόμησή τους χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη μίας πλευρικής αυλής η οποία συνεχίζεται μέχρι το πίσω μέρος του σπιτιού, και από την ύπαρξη ενός δεύτερου οικοδομήματος στο βάθος της αυλής. Το σύνολο του οικοδομήματος παρουσιάζετε κατά αυτόν τον τρόπο με το κέντρο του οικοπέδου οικοδομημένο.

Κοντά στο εργοστάσιο Φωταερίου υπάρχουν διώροφα κτίρια, χαρακτηριζόμενα από μια ξύλινη πόρτα με δύο φύλλα. Στο πίσω μέρος των κτιρίων αυτών υπήρχε μία λιθόστρωτη αυλή με ένα πηγάδι, ενώ στα πλάγια του οικοπέδου ήταν κατασκευασμένα το ένα δίπλα στο άλλο μικρά καμαράκια καλυμμένα με κεραμίδια, με μία πόρτα και δύο παράθυρα η κάθε μία. Στην αρχή τα καμαράκια αυτά ήταν οι λεγόμενοι οίκοι ανοχής, τα οποία χρησίμευσαν αργότερα σαν σπίτια των εργατών του εργοστασίου φωταερίου. Σήμερα κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τους τα κτίρια αυτά έχουν κατεδαφιστεί ενώ όλα τα παλιά οικοδομήματα τα οποία έχουν παραμείνει, αν και έχουν απομονωθεί από τα υπόλοιπα κτίρια πολλαπλών ορόφων, παραμένουν εξαιτίας της θέλησης των κατοίκων. Τα καινούργια κτίρια με τις στοές και το μεγάλο ύψος, έρχονται σε αντίθεση με τα παλιά παραδοσιακά χτίσματα.

Τα παραδοσιακά σπίτια του Μεταξουργείου αντανakλούν την συνύπαρξη των διαφορετικών κοινωνικών κλάσεων τα οποία εγκαταστάθηκαν στην περιοχή στο πέρασμα των χρόνων.

Συνάρτηση της ηλικίας των κτηρίων αποτελεί και η κατάσταση στην οποία βρίσκονται σήμερα, δεδομένου ότι τα παλαιότερα είναι εκείνα που έχουν υποστεί σημαντικότερες φθορές λόγω της έλλειψης συντήρησης ή και της πλήρους εγκατάλειψης. Η κατάσταση των κτιρίων της περιοχής μπορεί να ταξινομηθεί σε 4 κατηγορίες : καλή, μέτρια, κακή και εγκαταλελειμμένα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα των κατηγοριών αυτών παρουσιάζονται στις φωτογραφίες των σελίδων που ακολουθούν.

Σύμφωνα με μία καταγραφή που πραγματοποιήθηκε στην περιοχή προκύπτει ότι, σε σύνολο 1.816 κτισμάτων, τα 1.292 (το 71,1%) βρίσκονται σε καλή κατάσταση, τα 311 (το 17,1%) σε μέτρια κατάσταση, τα 148 (το 8,2%) σε κακή κατάσταση, τα 40 (το 2,2%) αποτελούν ερείπια και 25 (το 1,4%) είναι γιαπιά.

Κτίσματα σε κατάσταση κακή ή ερειπίου υπάρχουν σε όλα τα τμήματα της περιοχής. Πάνω από τα μισά των κτισμάτων που βρίσκονται σε κακή κατάσταση είναι εγκαταλελειμμένα, ενώ μονάχα το ένα τρίτο από τα κτίσματα που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση έχει εγκαταλειφθεί. Ωστόσο υπάρχει και ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό κτισμάτων σε καλή κατάσταση.

Παρόλα αυτά ένα πολύ μεγάλο ποσοστό κτιρίων με ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά έχουν εγκαταλειφθεί ή εκκενωθεί ή και χρησιμοποιούνται αρκετές φορές για ακατάλληλες χρήσεις (αποθήκες, οίκοι ανοχής, κλπ.). Σε όλη την περιοχή υπάρχουν επίσης αρκετά διατηρητέα κτίρια ιδιαίτερων μορφολογικών χαρακτηριστικών, και σε σχετικά καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 2. Νεοκλασική κατοικία σε καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 3. Νεοκλασική κατοικία σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 4. Νεοκλασικές κατοικίες σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 5. Νεοκλασικές κατοικίες σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 6. Νεοκλασικές κατοικίες σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 7. Εγκαταλειμμένη νεοκλασική κατοικία – Ερείπια.



Φωτογραφία 8. Νεοκλασική κατοικία σε μέτρια κατάσταση.



Φωτογραφία 9. Νεοκλασική κατοικία σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 10. Κατοικία σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 11. Νεοκλασική κατοικία σε κακή κατάσταση.



Φωτογραφία 12. Νεοκλασική κατοικία σε μέτρια κατάσταση.



Φωτογραφία 13. Κατοικία σε κακή κατάσταση και εγκαταλειμμένη.



Φωτογραφία 14. Κατοικία σε κακή κατάσταση και εγκαταλειμμένη.



Φωτογραφία 15. Νεοκλασική κατοικία σε κακή κατάσταση και εγκαταλειμμένη.



Φωτογραφία 16. Νεοκλασική κατοικία σε καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 17. Εγκαταλειμμένη κατοικία.



Φωτογραφία 18. Νεοκλασική κατοικία σε καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 19. Κατοικία σε κακή κατάσταση και εγκαταλειμμένη.



Φωτογραφία 20. Κατοικίες σε μέτρια κατάσταση.



Φωτογραφία 21. Κατοικίες σε μέτρια κατάσταση.



Φωτογραφία 22. Νεοκλασική κατοικία σε καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 23. Κατοικία σε καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 24. Πολυκατοικία σε καλή κατάσταση.



Φωτογραφία 25. Πολυκατοικία σε καλή κατάσταση.



Σχέδιο 11

Ιστορική εξέλιξη κτιρίων

Υπόμνημα:

κτίρια πρό του 1875

κτίρια πρό του 1935





κτίρια μετά το 1935



Σχέδιο 12

Τυπολογίες κτιρίων

Υπόμνημα:

-  κατοικία λαϊκής αρχιτεκτονικής
-  κατοικία νεοκλασικού χαρακτήρα
-  νεοκλασική κατοικία με περισσότερους από δύο ορόφους
-  πολυκατοικίες



7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΗΚΑ

7.1 Εισαγωγή

Η περιοχή του Μεταξουργείου αναπτύχθηκε αρκετά ομαλά μέχρι το 1950, με οικοδομές χαμηλού ύψους και γενικά κλίμακας απόλυτα προσαρμοσμένης στα μικρά σχετικά πλάτη των δρόμων και το μικρό μέγεθος των οικοπέδων. Ο πολεοδομικός ιστός παρέμεινε ως τότε αρκετά ομοιογενούς υφής. Σημαντικές αλλαγές άρχισαν να παρουσιάζονται μεταπολεμικά, με την εφαρμογή νέων νομοθετικών ρυθμίσεων που διευκόλυναν την κατασκευή κτιρίων χωρίς να θέτουν όρια όσο αναφορά τα ύψη τους, οδηγώντας με τον τρόπο αυτό στον κατακερματισμό του παραδοσιακού χαρακτήρα της περιοχής.

Στις μέρες μας ο πολεοδομικός ιστός του Μεταξουργείου νοσεί βαρύτατα. Για παράδειγμα, η ομογένεια του ιστού τόσο από άποψη χρήσεων όσο και από άποψη φυσικών χαρακτηριστικών έχει χαθεί σε μεγάλο βαθμό, κατά τις τελευταίες δεκαετίες. Η κατοικία που ιστορικά ήταν η κύρια χρήση του Μεταξουργείου φτάνει να καταλαμβάνει το 56,3 % των συνολικών χρήσεων, ενώ το υπόλοιπο 43% μοιράζεται ανάμεσα στο εμπόριο, τις υπηρεσίες, και στην βιοτεχνία, με πολύ έντονη συμμετοχή των εγκαταλειμμένων κτιρίων.

Το φαινόμενο της αλληλοδιείσδυσης των χρήσεων είναι έντονο, με αποτέλεσμα σοβαρές συγκρούσεις και περιβαλλοντική υποβάθμιση στην περιοχή. Συγκεκριμένα, η παρουσία ενός σημαντικού αριθμού βιοτεχνιών δημιουργεί σοβαρό πρόβλημα στη συνοχή και την ποιότητα των περιοχών κατοικίας.

Από τα φυσικά χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού της περιοχής, εκείνο που παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ομοιογένεια είναι το σχέδιο των δρόμων.. Πράγματι το Μεταξουργείο είναι από τις παλιότερα σχεδιασμένες περιοχές της πρωτεύουσας. Σε αντίθεση με τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας η οικοδόμηση του έγινε πάνω σε ένα προϋπάρχον σχέδιο με μία απλή γεωμετρία δρόμων που διατηρούνται ακόμα σήμερα και που εξακολουθούν να δίνουν συνοχή στην περιοχή. Κύριο χαρακτηριστικό των δρόμων είναι το πλάτος των 10 μέτρων (στις οδούς Θερμοπυλών, Μυλλέρου, Κολοκυνθούς και Κολωνού), και των αρκετά στενών δρόμων κυρίως στην εγκάρσια πλευρά της περιοχής (οδοί Σαλαμίνας, Μαραθώνος, Γιατράκου, Ακαδήμου και Ιάσονος). Στην τελευταία, κατά το μεγαλύτερο ποσοστό επικρατούν μονώροφες και διώροφες οικοδομές.

Πρόσθετα στοιχεία που επιτείνουν την αρνητική εικόνα είναι τα εγκαταλειμμένα κτίρια και τα άχτιστα οικόπεδα διάσπαρτα στην περιοχή, που δημιουργούν την αίσθηση της θραύσης του πολεοδομικού ιστού και που αποτελούν χώρους απόθεσης σκουπιδιών και συγκέντρωσης περιθωριακών ατόμων.

Η περιοχή επίσης στερείται από χώρους πλατειών και δημοσίου πρασίνου, χώρους συγκέντρωσης καθώς και τοπόσημων.

Όπως προαναφέρθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, η υποβάθμιση του πολεοδομικού ιστού, λόγω οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων, λειτουργεί αρνητικά σε κάθε προσπάθεια ανάπλασης της περιοχής.

7.2 Περίμετρος και περιβάλλουσα περιοχή

Η περιοχή μελέτης μας στο ανατολικό της τμήμα εφάπτεται με την πλατεία Ομονοίας, ενώ βόρεια και νότια ορίζεται από σημαντικούς οδικούς άξονες που λειτουργούν ως πρωτεύουσες αρτηρίες στο κυκλοφοριακό σύστημα της πρωτεύουσας.

Η Οδός Πειραιώς και Α. Κωνσταντίνου είναι δύο από τους άξονες που συγκλίνουν στην Ομόνοια, έτσι ώστε όλες οι λειτουργίες του πολεοδομικού κέντρου που εστιάζονται στην πλατεία αυτή να προεκτείνονται γραμμικά και κατά μήκος των δύο αυτών δρόμων. Ο χαρακτήρας και των δύο είναι εκείνος του εμπορικού κέντρου με έντονη παρουσία μαγαζιών, ξενοδοχείων, κοινωνικών λειτουργιών, κλπ. Ο χαρακτήρας αυτός προσδίδεται εντονότερα στην οδό Πειραιώς με την παρουσία του Ωδείου Αθηνών, της Δημοτικής Πινακοθήκης, του ΙΚΑ, της πλατείας Ελευθερίας, της πλατείας του Αγ. Γεωργίου, του χώρου του Κεραμεικού, της εκκλησίας της Αγ. Τριάδας όπως και στην οδό Αγ. Κωνσταντίνου με την παρουσία της εκκλησίας και του Εθνικού Θεάτρου.

Λειτουργικό χαρακτήρα έχουν επίσης και η Ιερά Οδός και Αχιλλέως, συγκεντρώνοντας στα μέτωπα τους καταστημάτων ειδικευμένων στο εμπόριο ειδών αυτοκινήτου και μηχανημάτων, καθώς και διαφόρων συνεργείων και εργαστηρίων.

Έναν καθαρά διαχωριστικό ρόλο έχουν και οι σιδηροδρομικές γραμμές κατά μήκος της λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως. Η παρουσία αυτή των γραμμών φέρει ως συνέπεια την συγκέντρωση αρκετών συνεργείων αυτοκινήτων στα ισόγεια των οικοδομών και σε αυτή την λεωφόρο.

Κατά μήκος των οδών που ορίζουν την περιοχή μελέτης βρίσκονται μία σειρά από σημαντικά σημεία αναφοράς-τοπόσημα. Ένα από αυτά είναι και η πλατεία Ομονοίας, μία από τις δύο ιστορικές πλατείες της Αθήνας.

Η πλατεία Ομονοίας αποτελεί σημαντικό πόλο έλξης για την ζωή της περιοχής, δεδομένου ότι οι κάτοικοι έχουν άμεση και εύκολη προσπέλαση προς το πολεοδομικό κέντρο που περιβάλλει την πλατεία.

Άλλες δύο σημαντικές πλατείες της Αθήνας, είναι η πλατεία Καραϊσκάκη και η πλατεία Ελευθερίας στο βόρειο και στο νότιο αντίστοιχα τμήμα της περιοχής μελέτης. Η πλατεία Καραϊσκάκη αποτελεί σημαντικό σημείο αναφοράς για την Αθήνα διότι αποτελεί κύριο κόμβο της διαδρομής από το κέντρο της πόλης προς τους σιδηροδρομικούς σταθμούς και προς την έξοδο της πόλης προς Πελοπόννησο και αντίστροφα. Ένα άλλο σημαντικό σημείο αναφοράς είναι η πλατεία Ελευθερίας και το κτίριο της Δημοτικής Πινακοθήκης που αποτελεί ένα σημαντικό τοπόσημο για την περιοχή. Η πλατεία Ελευθερίας παρόλα αυτά δεν έχει τον λειτουργικό χαρακτήρα που όφειλε να έχει ως χώρος εστίασης για τους κατοίκους της περιοχής του Μεταξουργείου και του Ψυρρή, εξαιτίας του πλευρίσματός της στην οδό Πειραιώς.

Άλλα σημεία αναφοράς είναι: ο αρχαιολογικός χώρος του Κεραμεικού και ο αναπλασμένος χώρος των παλιών εγκαταστάσεων της ΔΕΦΑ., ενώ μικρότερης σημασίας σημεία αναφοράς της περιοχής είναι και οι πλατείες Αγ. Κωνσταντίνου και Αγ. Γεωργίου. Η πρώτη συνδέεται με δύο σημαντικά αρχιτεκτονικά μνημεία, την εκκλησία του Αγ. Γεωργίου και το Εθνικό Θέατρο. Η εκκλησία του Αγ. Γεωργίου αποτελεί ένα πολύ σημαντικό αρχιτεκτονικό τοπόσημο στην περιοχή, η πλατεία όμως υποφέρει από την χαμηλή ποιότητα στα μέτωπα των κτιρίων που προσδιορίζουν το χώρο της.

Σε αντιδιαστολή με τα τόσο σημαντικά σημεία αναφοράς στην περίμετρο της περιοχής, αυτή δεν έχει κανένα αξιολογικό σημείο αναφοράς στο εσωτερικό της, με το οποίο να επικεντρώνει την ζωή των κατοίκων και να καλυτερεύει τις συνθήκες διαβίωσης τους.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πλατεία που διακρίνεται από την οδό Μιλήτου + Λαυρίου, η οποία αποτελεί χώρο συγκεντρώνοντας περπατητές ατόμων.



διαβίωσης τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πλατεία στην διασταύρωση των οδών Μυλλέρου και Λεωνίδου, ιδιαίτερα υποβαθμισμένης, η οποία αποτελεί χώρο συγκέντρωσης περιθωριακών ατόμων.

7.3 Ομοιογένειες και διαφοροποιήσεις.

7.3.1 Περιοχές κατοικίας

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το Μεταξουργείο ήταν ιστορική περιοχή κατοικίας. Σήμερα σύμφωνα με την καταγραφή των χρήσεων γης που έγινε στην περιοχή, μονάχα το 56,3% εξακολουθεί να λειτουργεί σαν κατοικία.

Θεωρήθηκε σημαντικό να πραγματοποιηθεί ένας προσδιορισμός των υποπεριοχών εκείνων του Μεταξουργείου που ακόμα και σήμερα θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ομοιογενείς περιοχές κατοικίας.

Για το λόγο αυτό χρησιμοποιήθηκαν μία σειρά από δείκτες όπως :

- Η πυκνότητα του πληθυσμού ανά οικοδομικό τετράγωνο.
- Η πυκνότητα των κατοικιών ανά οικοδομικό τετράγωνο.
- Το ποσοστό των κτιρίων ανά οικοδομικό τετράγωνο που έχουν ως κύρια χρήση την κατοικία.

Οι τελευταίες απογραφές που αφορούσαν την κατανομή του πληθυσμού ανά οικοδομικό τετράγωνο είναι εκείνες του 1991 και 2001. Συγκρίνοντάς τις, μπορεί να παρατηρηθεί ότι το 1991 οι περιοχές με υψηλή πυκνότητα πληθυσμού καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής και παρουσιάζουν μια συνεχή εικόνα. Με βάση αυτήν την εικόνα θα μπορούσε να μιλήσει κανείς για 2 υποπεριοχές κατοικίας στο δυτικό τμήμα της οδού Αχιλλέως, την μία μεταξύ των οδών Δεληγιώργη και Γιατράκου και την άλλη μεταξύ των οδών Μαραθώνος και Μυκάλης με προέκταση προς την οδό Παραμυθιάς. Μία άλλη αλλά μικρότερη περιοχή κατοικίας εμφανίζεται γύρο από την πλατεία Αγ. Κωνσταντίνου.

Το 2001 η εικόνα αυτή διαβρώθηκε σημαντικά. Οι περιοχές με ενιαία πληθυσμιακή πυκνότητα ελαττώθηκαν, και κατά την δεκαετία αυτή (1991-2001) η κατοικία εκτοπίστηκε από άλλες χρήσεις. Πολλές ζώνες της περιοχής άλλαξαν ολοκληρωτικά χαρακτήρα. Ορισμένες από αυτές σχηματίζονται βόρεια της οδού Αχιλλέως και κατά μήκος της οδού Μαραθώνος. Διατηρήθηκαν επίσης και οι ζώνες με χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα κατά μήκος της Ιεράς Οδού και της οδού Πειραιώς. Μία άλλη ζώνη κατοικίας σχηματίστηκε στο τρίγωνο των οδών Πειραιώς, Δεληγιώργη και Αγ. Κωνσταντίνου.

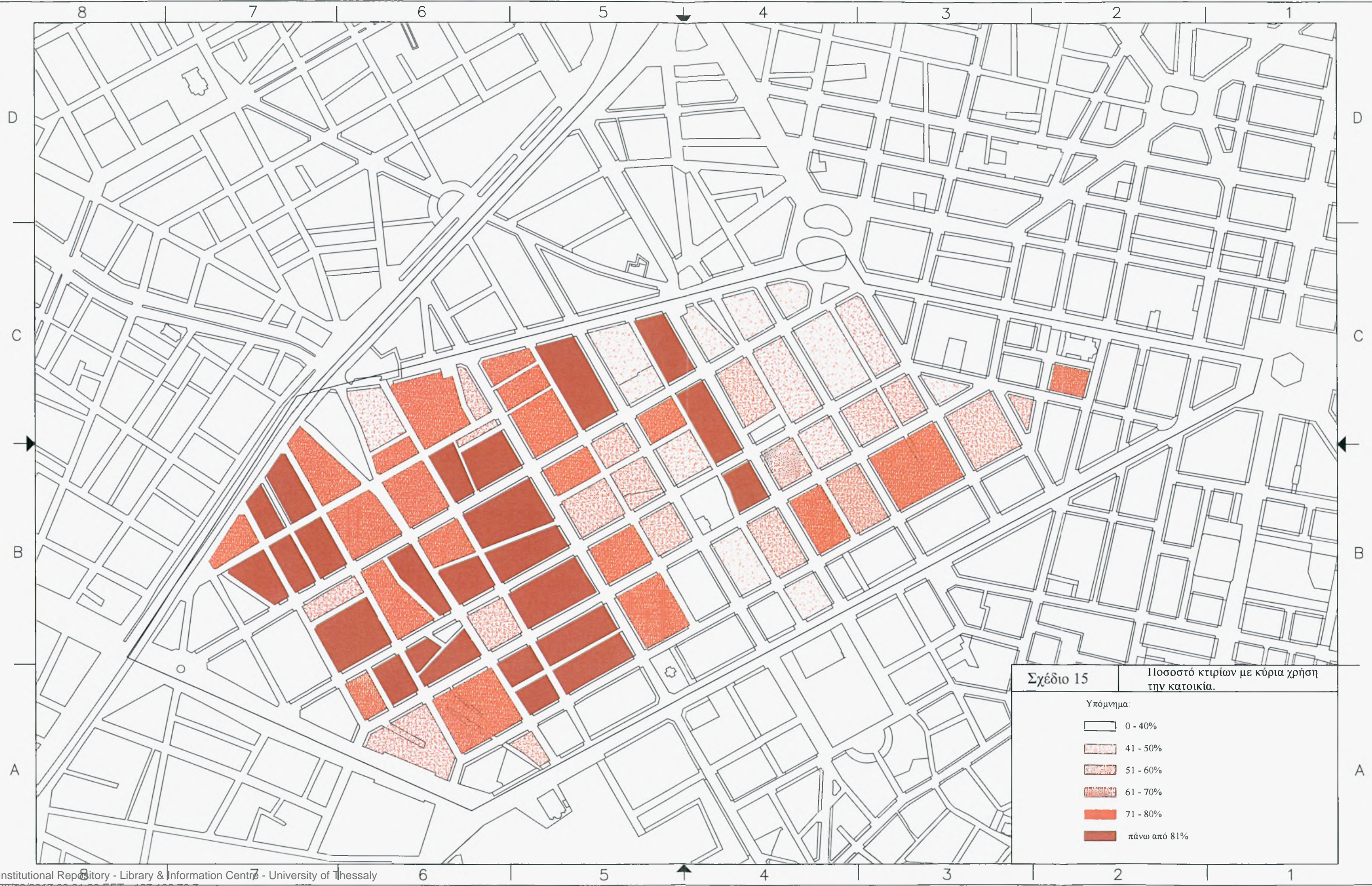
Ένας άλλος δείκτης για τον καθορισμό των ζωνών κατοικίας είναι το ποσοστό των κτιρίων που έχουν ως κύρια χρήση την κατοικία. Ο δείκτης αυτός δείχνει όχι μόνο την παρουσία ενός υψηλού ποσοστού κατοικιών που μπορούν να συνδυάσουν και εντελώς διαφορετικές χρήσεις, αλλά και το σχετικό βάρος της κατοικίας σε συνδυασμό με τις άλλες χρήσεις. Το ποσοστό των κτιρίων που έχουν ως κύρια χρήση την κατοικία αποτυπώνεται στο σχέδιο ν.15.

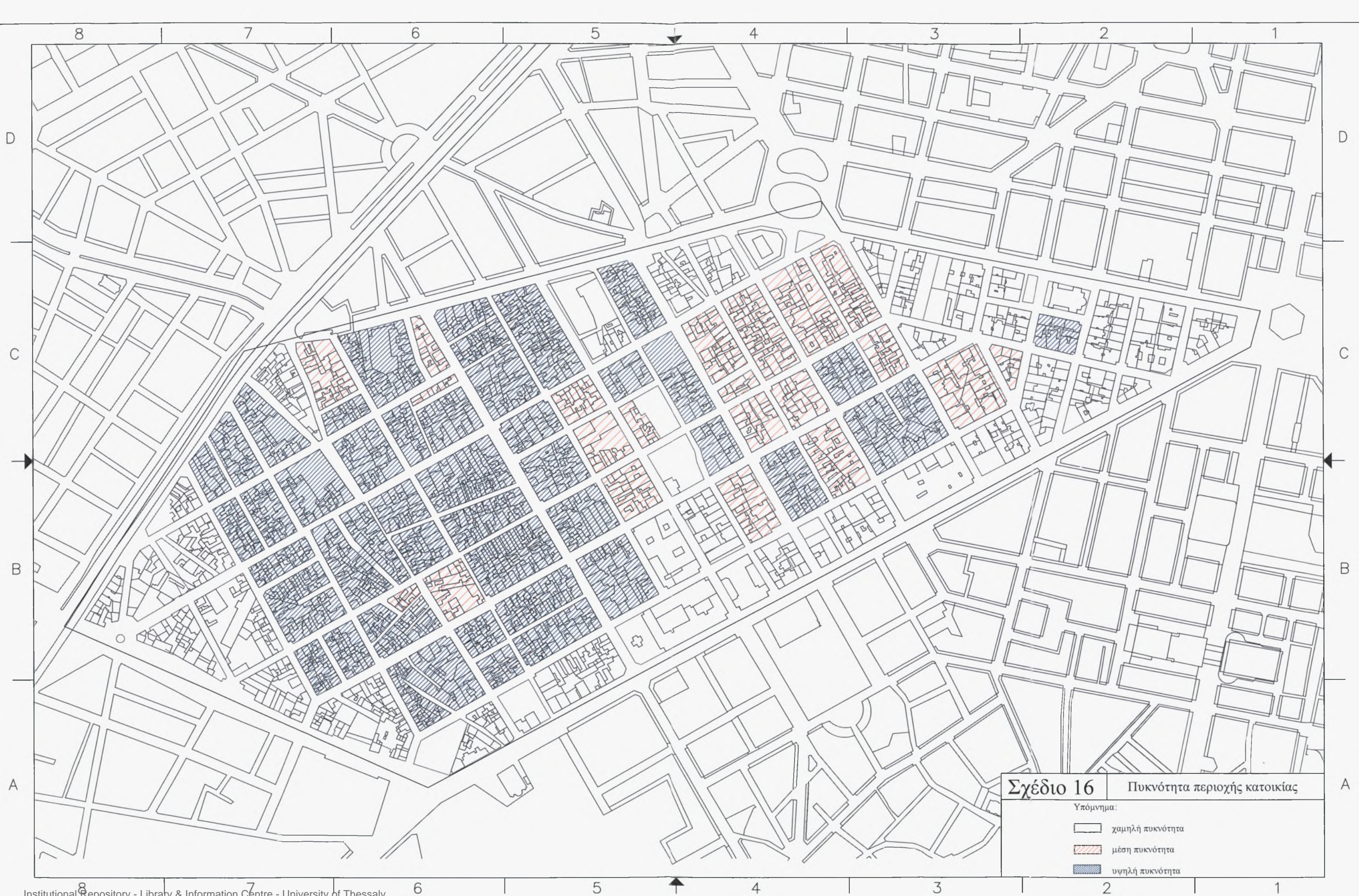
Για να μπορέσουμε να δώσουμε μία πιο παραστατική εικόνα συντάχθηκε και το σχετικό με την πυκνότητα της περιοχής κατοικίας σχέδιο. Το σχέδιο αυτό δείχνει ότι ανεξάρτητα από την διακύμανση της πυκνότητας του πληθυσμού και των κατοικιών μπορούν να προσδιοριστούν κάποιες ενιαίες υποπεριοχές που διατηρούν ως κύρια χρήση την κατοικία. Η σημαντικότερη από αυτές είναι η περιοχή που καθορίζεται από το οικοδομικό τετράγωνο των οδών Μαραθώνος, Αγησιλάου, Μυκάλης,

Κωνσταντινουπόλεως και Αχιλλέως. Μια άλλη μικρότερη σε έκταση είναι αυτή που ορίζεται από τις οδούς Δεληγιώργη, Αγησιλάου, Γιατράκου και Μ. Αλεξάνδρου.

Από τις δύο αυτές περιοχές κατοικίας, η μεταξύ των οδών Δεληγιώργη και Γιατράκου αντιστοιχεί στο κομμάτι του Μεταξουργείου που βρίσκεται πιο κοντά στην Ομόνοια και ιστορικά είχε περισσότερο αστικό χαρακτήρα. Η άλλη αντιστοιχεί στο κομμάτι του Μεταξουργείου που ιστορικά είχε πιο λαϊκό χαρακτήρα.

Στο τελευταίο σχέδιο εικονίζονται οι ζώνες που έχουν κύρια χρήση άλλη από αυτή της κατοικίας όπως για παράδειγμα το τρίγωνο μεταξύ των οδών Αγ. Κωνσταντίνου, Δεληγιώργη και Πειραιώς, η ζώνη κατά μήκος της οδού Πειραιώς, η ζώνη γύρω από την οδό Αχιλλέως (και συγκεκριμένα το τμήμα μεταξύ της πλατείας Καραϊσκάκη και της οδού Μυλλέρου), και η ζώνη γύρω από την Ιερά Οδό.





7.3.2 Διαφοροποιήσεις των περιοχών κατοικίας.

Μέσα στα όρια που ορίζουν τις περιοχές κατοικίας, οι διαφοροποιήσεις της ποιότητας και της υψής του πολεοδομικού ιστού είναι πολύ έντονες. Γενικά, θα μπορούσε να πει κανείς ότι η πρωταρχική αιτία αυτών των διαφοροποιήσεων είναι η συνύπαρξη του παλιού με το καινούργιο. Στη μεγαλύτερη πλειοψηφία των οικοδομικών τετραγώνων της περιοχής συνυπάρχουν κτίρια που θα ονόμαζε κανείς «παραδοσιακά», κατασκευασμένα πριν το 1875 και την περίοδο 1875-1935, μαζί με κτίρια κατασκευασμένα την μεταπολεμική περίοδο. Οι διαφορές αυτές ηλικίας των κτιρίων εκδηλώνονται σαν διαφορές υψής (όγκος και ύψος), τυπολογίας και κατάστασης.

Στο σχέδιο ιστορικής εξέλιξης των κτιρίων, παρουσιάζονται αυτές οι διαφορές ηλικίας. Στο σχέδιο αυτό, αποδίδεται ιδιαίτερη σημασία στην ένδειξη των κτιρίων τα οποία υπάρχουν στο σχέδιο του 1875, και είναι συνεπώς κατασκευασμένα πριν από την περίοδο αυτή, εφόσον παρουσιάζουν το μέτρο βάση του οποίου διατηρείται ακόμη στο Μεταξουργείο ο παραδοσιακός χαρακτήρας της περιοχής.

Μία άλλη έκφραση της ηλικίας των κτιρίων είναι και το ύψος αυτών. Χαρακτηριστικό είναι το χαμηλό ποσοστό των κτιρίων με μεσαίο ύψος (τριών ή τεσσάρων ορόφων), ενώ μεγαλύτερο είναι και το ποσοστό των κτιρίων με χαμηλό ύψος (ενός ή δύο ορόφους), και των ψηλών κτιρίων με πέντε ή και περισσότερους ορόφους.

Εξίσου ενδιαφέρουσα είναι η διασπορά μέσα στην περιοχή μελέτης των ψηλών και νέων κτιρίων. Η οικοδόμηση τους είναι πιο έντονη στο τρίγωνο των οικοδομικών τετραγώνων προς την Ομόνοια, στη ζώνη της οδού Πειραιώς, και στη ζώνη μεταξύ των οδών Κεραμέων και πλατείας Καραϊσκάκη. Παρατηρώντας καλύτερα την περιοχή μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι δεν υπάρχουν ομοιογενείς με την έννοια του διαχωρισμού σε ζώνες σχετικά ψηλών ή χαμηλών, νέων ή παλιών κτιρίων. Αντίθετα, οι αντιθέσεις, και η έλλειψη συνεκτικότητας είναι τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού της περιοχής.

Οι συγκεντρώσεις των ψηλών κτιρίων είναι περισσότερο κατά μήκος των μεγαλύτερων δρόμων. Αυτό σε συνδυασμό με την εναλλαγή μεγάλων και μικρών δρόμων στην περιοχή αποδίδει μία κυματοειδή μορφή στο περίγραμμα των υψών, με εξάρσεις στις θέσεις των μεγάλων δρόμων και βυθίσματα στη θέσεις των μικρότερων δρόμων.

Τέλος ένα άλλο στοιχείο διαφοροποίησης των περιοχών κατοικίας είναι η κατάσταση των κτιρίων. Όπως προαναφέρθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, στην περιοχή, μονάχα το 71,1% των κτιρίων είναι σε καλή κατάσταση, το 17,1% αυτών σε μέτρια, το 8,2% σε κακή και το 2,2% είναι εγκαταλειμμένα. Αυτό το 25% των κτιρίων που είναι σε μέτρια και κακή κατάσταση δεν είναι συγκεντρωμένο μέσα σε κάποιες χαρακτηριστικές περιμέτρους, παρά είναι διάσπαρτο σε ολόκληρη την περιοχή μελέτης. Τα παλιότερα κτίρια βρίσκονται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό σε κακή ή μέτρια κατάσταση και επιβάλλεται η αναπαλαίωση και η συντήρησή τους.

Κλείνοντας το θέμα αυτό, για τις διαφοροποιήσεις στις ζώνες κατοικίας, θα πρέπει να υπενθυμιστεί ότι αυτές οι διαφοροποιήσεις ηλικίας, ύψους και κατάστασης των κτιρίων υποδηλώνουν και μία αντίστοιχη διαφοροποίηση των τυπολογικών και μορφολογικών χαρακτηριστικών. Αυτό οφείλεται στην συνύπαρξη των παλιών κτιρίων νεοκλασικού χαρακτήρα με τα καινούργια κτίσματα ενός εντελώς διαφορετικού χαρακτήρα.

7.3.3 Βασικές λειτουργίες των περιοχών κατοικίας.

Στην περιοχή μελέτης μας, η επικρατέστερη χρήση γης μετά την κατοικία είναι το εμπόριο. Πράγματι, στην περιοχή στεγάζονται 859 καταστήματα : μεταξύ αυτών, 847 βρίσκονται στα ισόγεια των κτιρίων. Παρά την μεγάλη πλειοψηφία τους δεν επαρκούν για να εξυπηρετήσουν όλους τους κατοίκους της περιοχής. Αυτό οφείλεται στο ότι τα 106 από αυτά είναι καταστήματα χονδρεμπορίου ενώ και ένα μεγάλο ποσοστό καταστημάτων εντάσσονται στο εμπορικό κέντρο της πόλης που αναπτύσσεται γύρω από την Ομόνοια και στις γραμμικές προεκτάσεις της. Ένα άλλο μέρος των καταστημάτων αυτών αντιπροσωπεύει εξειδικευμένο εμπόριο ορισμένων κλάδων όπως αυτοκινήτων και μοτοσικλετών. Τα καταστήματα ειδών διατροφής είναι μόνο 68, με αναλογία ενός καταστήματος για κάθε 75 κατοικίες (αρκετά ικανοποιητική), εκ των οποίων 28 από αυτά τοποθετούνται στο τρίγωνο των οικοδομικών τετραγώνων κοντά στην πλατεία Ομονοίας ενώ όλα τα υπόλοιπα παρουσιάζουν μία ικανοποιητική διασπορά στην υπόλοιπη περιοχή. Όσον αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης, στην περιοχή υπάρχει ένα νηπιαγωγείο, ένα δημοτικό, ένα γυμνάσιο και ένα λύκειο.

Στον τομέα υγείας υπάρχουν μόνο το κέντρο του ΙΚΑ και μία κλινική.

Στον τομέα του αθλητισμού υπάρχει μόνο ένα δημοτικό γυμναστήριο και ένας υπαίθριος χώρος.

Τέλος, υπάρχει ένα υψηλό ποσοστό γραφείων σωματείων και συλλόγων.

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα στην περιοχή είναι η αποκομιδή των απορριμμάτων (οικιακών αλλά και από την εμπορική και βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα). Πολύ συχνά αυτά απορρίπτονται στους ελεύθερους χώρους ή ακόμα και στα εγκαταλελειμμένα σπίτια, συμβάλλοντας σε μία περαιτέρω υποβάθμιση της περιοχής.

Όσον αφορά το οδικό δίκτυο, όπως αναφέρθηκε και στα προηγούμενα κεφάλαια, υπάρχουν προβλήματα συμφόρησης κυρίως κατά την ώρα κλεισίματος των καταστημάτων. Μεγάλα προβλήματα δημιουργούνται στην περιοχή από την κίνηση και την στάση φορτηγών για φορτοεκφόρτωση των προϊόντων τους.

Η περιοχή διαθέτει ακόμα ένα ποσοστό θέσεων στάθμευσης στους δρόμους αλλά και σε σταθμούς αυτοκινήτων, ικανοποιώντας τις ανάγκες των κατοίκων. Στις ζώνες της όχι αποκλειστικής χρήσης κατοικίας το πρόβλημα της στάθμευσης είναι μεγάλο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η ζώνη πλησίον της πλατείας Ομονοίας στην οποία συγκεντρώνεται ένα μεγάλο ποσοστό καταστημάτων τα οποία καταλαμβάνουν για τις δικές τους ανάγκες ένα μεγάλο αριθμό θέσεων στο δρόμο.

Αρκετά μεγάλο είναι και το πρόβλημα το οποίο δημιουργούν οι συγκοινωνιακές γραμμές που διασχίζουν την περιοχή για να τερματίσουν στην Ομόνοια ή στην πλατεία Ελευθερίας.

7.3.4 Ζώνες άλλων Χρήσεων εκτός από κατοικία.

Μέσα στην περιοχή μελέτης μας σχηματίζονται μία σειρά από ζώνες οι οποίες απαρτίζονται από οικοδομικά τετράγωνα, όπου κύρια χρήση δεν είναι η κατοικία. Οι ζώνες αυτές είναι:

- Το τρίγωνο προς την πλατεία Ομονοίας.
- Η ζώνη κατά μήκος της Ιεράς Οδού.
- Η ζώνη κατά μήκος της οδού Πειραιώς.
- Η ζώνη κατά μήκος της οδού Αχιλλέως.
- Η ζώνη κατά μήκος της λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως.

Κάθε μία από αυτές τις ζώνες συνδέεται με μία σημαντική οδική αρτηρία.

Στην ζώνη του τριγώνου προς την πλατεία Ομονοίας κυριαρχούν στα ισόγεια των κτιρίων εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, καφεενεία, ζαχαροπλαστεία, ενώ στους ορόφους των κτιρίων επικρατέστερες χρήσεις είναι τα γραφεία και οι κατοικίες.

Στην ζώνη κατά μήκος της Ιεράς Οδού κύρια χρήση είναι η βιοτεχνία, ακολουθούμενη από ένα μεγάλο ποσοστό συνεργείων αυτοκινήτων και μοτοσικλετών, ενώ τα εμπορικά καταστήματα που υπάρχουν ασχολούνται αποκλειστικά με το εμπόριο ειδών αυτοκινήτου.

Στη ζώνη κατά μήκος της οδού Πειραιώς η κυρίαρχη χρήση των ισογείων είναι καθαρά εμπορική, ενώ στους υπόλοιπους ορόφους εκτός από κατοικίες υπάρχουν και γραφεία τα οποία αρκετές φορές στεγάζουν διάφορες υπηρεσίες του δημοσίου.

Στα ισόγεια της οδού Αχιλλέως, στεγάζονται καταστήματα σχετικά με την πώληση αυτοκινήτων και ειδών σχετικών με αυτά. Στα κτίρια πλησιέστερα της πλατείας Καραϊσκάκη υπάρχουν επίσης και αρκετά γραφεία.

Τέλος, η ζώνη κατά μήκος της λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως απαρτίζεται από συνεργεία και καταστήματα που ασχολούνται με το εμπόριο ειδών αυτοκινήτου, ενώ στους ορόφους υπάρχουν αρκετές κατοικίες.

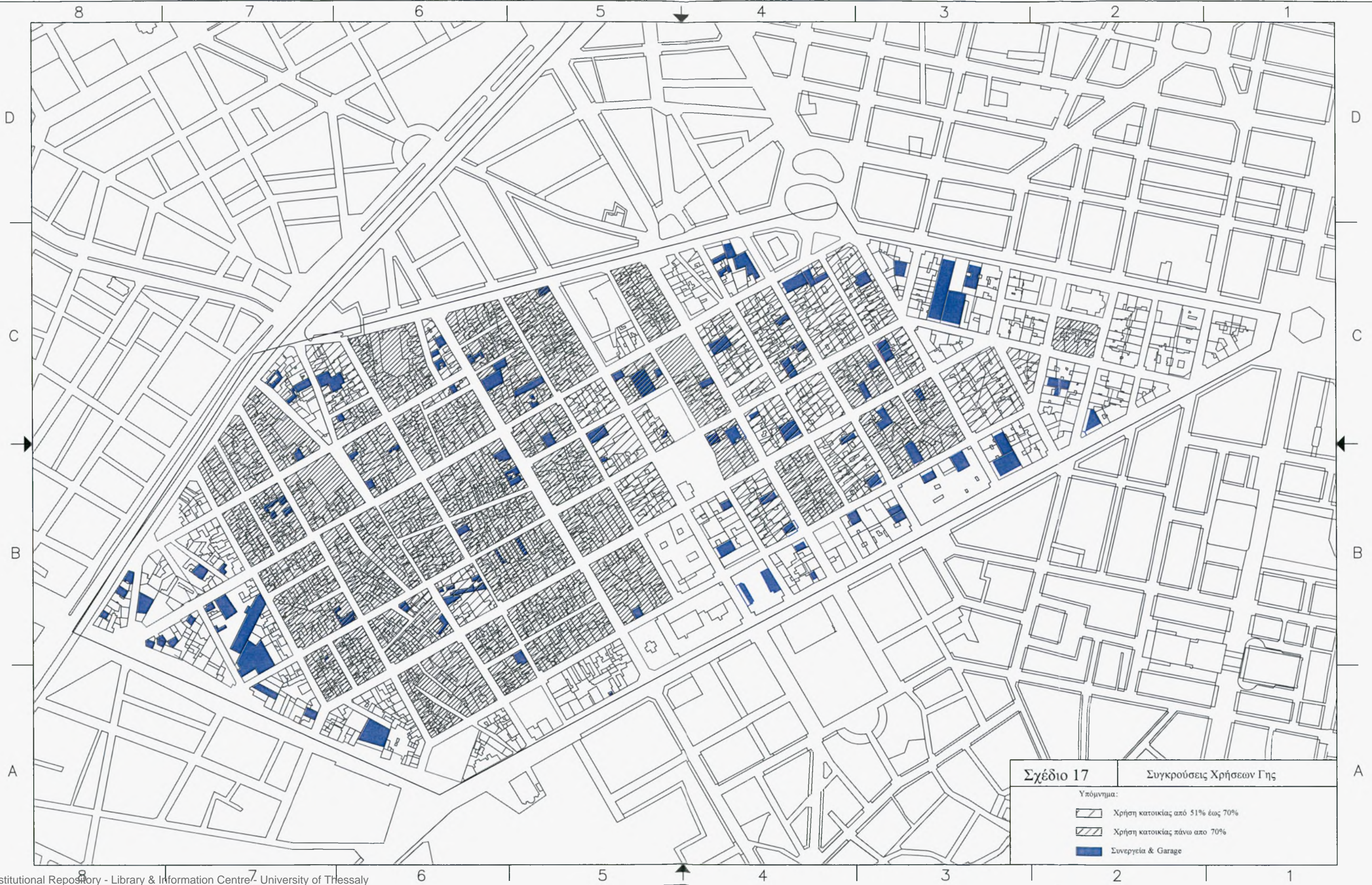
Όλες αυτές οι ζώνες δημιουργούν προβλήματα ιδίων χαρακτηριστικών. Κατά την διάρκεια της νύχτας οι ζώνες αυτές είναι «νεκρές» και η προσπέλαση τους γίνεται επικίνδυνη και μη επιθυμητή, όλα τα συνεργεία αυτοκινήτων γεμίζουν την περιοχή με σκουπίδια και καταλαμβάνουν θέσεις στάθμευσης για την φορτοεκφόρτωση των προϊόντων τους.

Η συνύπαρξη των κατοικιών και του μεγάλου ποσοστού συνεργείων στην περιοχή δημιουργεί τεράστια προβλήματα στους κατοίκους όπως η ηχορύπανση. Προβλήματα υγιεινής εξαιτίας των απορριμμάτων και τεράστια κυκλοφοριακά προβλήματα.

FNAM

REVD

USER



7.4 Ο Δημόσιος Χώρος.

7.4.1 Εισαγωγή

Η μελέτη που ακολουθεί εξετάζει τα χαρακτηριστικά και την υφή:

- Του συστήματος των δρόμων.
- Των πεζόδρομων.
- Των πλατειών και των ελεύθερων χώρων.

7.4.2 Το Σύστημα των δρόμων

Στο σύνολο του το Μεταξουργείο εξυπηρετείται από ένα οδικό σύστημα με «Ιπποδάμεια» διάταξη με πλατύς δρόμους, όπου η κλίμακα των οικοπέδων το επέτρεπε, και στενούς δρόμους εκεί όπου η διάσταση των οικοπέδων ήταν μικρή.

Η διάταξη αυτή των δρόμων προσδίδει στην περιοχή συνεκτικότητα. Οι στενοί δρόμοι σε συνδυασμό με τα χαμηλά ύψη των αρχικών κτιρίων προσδίδανε στην περιοχή έναν ήρεμο και ανθρώπινο χαρακτήρα.

Η σημερινή υφή των δρόμων, μπορεί να ταξινομηθεί με βάση την υφή τους : σε εκείνους με κατεύθυνση Α-Δ και σε εκείνους με κατεύθυνση Β-Ν.

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται οι οδοί Αγησιλάου, Κεραμεικού, Λεωνίδου και Μ. Αλεξάνδρου, οι οποίοι εξαιτίας του μήκους και του πλάτους τους παρουσιάζουν αρκετά παρόμοια χαρακτηριστικά.

Το κοινό χαρακτηριστικό και των τεσσάρων αυτών δρόμων είναι η ανομοιογένεια τους η οποία οφείλεται στην ισχυρή αντίθεση μεταξύ παλιών και καινούργιων κτιρίων.

Σε αντίθεση, πολύ θετική στην περιοχή είναι η παρουσία δενδροστοιχιών σε αρκετούς δρόμους όπως στην Μ. Αλεξάνδρου, Λεωνίδου, Κεραμεικού και Αγησιλάου.

Όλοι οι δρόμοι με κατεύθυνση Β-Ν παρουσιάζουν μία σημαντική διαφοροποίηση ως προς τον χαρακτήρα τους. Κατά αυτή την κατεύθυνση έχουμε μία σειρά από κύριους δρόμους όπως τις οδούς Δεληγιώργη, Κολωνού, Κολοκυνθούς, Μυλλέρου, Θερμοπυλών και Πλαταιών; και μία σειρά από δευτερεύοντες δρόμους όπως τις οδούς Καλλέργη, Ιάσονος, Ακαδήμου, Γιατράκου, Μαραθώνος και Σαλαμίνος.

Η πιο σημαντική διαφορά μεταξύ αυτών των δρόμων βρίσκεται στο πλάτους τους, με τους κύριους δρόμους να προσελκύουν περισσότερη ανοικοδόμηση σε αντίθεση των στενότερων δρόμων οι οποίοι διατήρησαν περισσότερο των χαρακτήρα τους με λιγότερα ψηλά κτίρια και περισσότερα παλιά σπίτια με παραδοσιακή μορφολογία.

Σε αντίθεση με τους στενούς δρόμους, οι φαρδιοί και κύριοι δρόμοι με κατεύθυνση Β-Ν παρουσιάζουν την ίδια εικόνα με εκείνη των δρόμων με κατεύθυνση Α-Δ. Και σε αυτή την περίπτωση έχουμε την ίδια έντονη αντίθεση μεταξύ ψηλών και χαμηλών ή νέων και παλιών κτιρίων.

7.4.3 Το Σύστημα των πεζόδρομων.

Οι πεζόδρομοι στην περιοχή μελέτης είναι: η οδός Ιάσονος, Γιατράκου και Ακαδήμου, Σαλαμίνος και Βηλαρά, καθώς επίσης και οι στενότεροι δρόμοι όπως η οδός Παραμυθιάς, Πηλέως, Μέτωνος, Σφακτηρίας και Γρανικού. Όλοι οι πεζόδρομοι αυτοί αποτελούν ένα μικρό δείγμα των ελεύθερων χώρων της περιοχής προορισμένων για δημόσια χρήση.

Ο πεζόδρομος της οδού Ιάσονος.

Η ποιότητα και κατάσταση συντήρησης του πεζόδρομου αυτού είναι αρκετά καλή. Η επίστρωση έχει γίνει με συνδυασμό μαρμάρων και πλακών. Υπάρχουν επίσης ζαρντινιέρες ενώ κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τα κτίρια κατά μήκος του πεζόδρομου αυτού είναι παλιά και ορισμένα μάλιστα κτισμένα πριν το 1875.

Συμπληρωματικός της οδού Ιάσονος είναι ο πεζόδρομος της οδού Μέτωνος με καλής ποιότητας διαμόρφωση, αλλά με έντονα σημάδια εγκατάλειψης.

Παρά την καλή κατάσταση συντήρησης, υπάρχουν και ορισμένα προβλήματα όπως για παράδειγμα της απορροής των όμβριων υδάτων, της καθαριότητας και της συσσώρευσης σκουπιδιών ιδίως στην οδό Μέτωνος.

Μια περαιτέρω υποβάθμιση στην περιοχή οφείλετε στην παρουσία κάποιων εγκαταλειμμένων κτιρίων τα οποία αποτελούν πόλο έλξης αρκετών περιθωριακών ατόμων είτε χώρο εναπόθεσης μιας μεγάλης ποσότητας σκουπιδιών.

Οι φωτογραφίες που ακολουθούν παρουσιάζουν ορισμένα σημεία του πεζόδρομου:



Φωτογραφία 26.



Φωτογραφία 27.



Φωτογραφία 28.

Ο πεζόδρομος των οδών Ακαδήμου και Γιατράκου.

Στην οδό Ακαδήμου έχει πεζοδρομηθεί το τμήμα μεταξύ των οδών Αγησιλάου και Λεωνίδου. Η ποιότητα της διαμόρφωσης είναι ανάλογη της οδού Ιάσονος με πλακόστρωση από πλάκες και μάρμαρο. Ο πεζόδρομος προεκτείνεται στην οδό Γιατράκου ο οποίος διατηρεί περισσότερο τον ιστορικό του χαρακτήρα κυρίως στο τμήμα μεταξύ των οδών Λεωνίδου και Μ. Αλεξάνδρου όπου και αναπτύχθηκε αρχικά το συγκρότημα του Καντακουζηνού και αργότερα εγκαταστάθηκε το πρώτο Μεταξουργείο των Αθηνών.

Κομμάτι του συγκροτήματος αυτού σώζονται ακόμα στην οδό Μυλλέρου. Σώζεται επίσης η οικία Δουρούτη, ιδιοκτήτη του εργοστασίου.

Τα ιστορικά αυτά κτίρια, αποτελούν σημαντικά τοπόσημα στην περιοχή και τονίζουν τον ιστορικό χαρακτήρα της.



Φωτογραφία 29. Πεζόδρομος της οδού Γιατράκου και τμήμα της πλατείας στην γωνία των οδών Λεωνίδου και Γιατράκου.



Φωτογραφία 30. Πεζόδρομος της οδού Γιατράκου.

Πεζόδρομος της οδού Σαλαμίνας.

Ο πεζόδρομος της οδού Σαλαμίνας είναι ο μεγαλύτερος σε μήκος της περιοχής. Η ποιότητα της διαμόρφωσης του είναι ακριβώς η ίδια και των υπόλοιπων πεζόδρομων στην περιοχή με πλακόστρωση από πλάκες και μάρμαρο.

Πολύ μεγάλο πρόβλημα αποτελεί η παράνομη στάθμευση των αυτοκινήτων των κατοίκων επί του πεζόδρομου κατά τις νυχτερινές αλλά και κατά τις πρωινές ώρες.



Φωτογραφίες 31 & 32. Τμήματα του πεζόδρομου της οδού Σαλαμίνας.



Φωτογραφίες 33 & 34. Φωτογραφίες που υποδηλώνουν την ύπαρξη σκουπιδιών και την παράνομη στάθμευση των αυτοκινήτων στον πεζόδρομο.



Φωτογραφία 35. Τμήμα του πεζόδρομου της οδού Σαλαμίνος.



Φωτογραφία 36. Φωτογραφία του πεζόδρομου της οδού Σαλαμίνος που υποδεικνύει την παράνομη στάθμευση των αυτοκινήτων σε αυτόν.

Οι υπόλοιποι πεζόδρομοι.

Εκτός από τους κύριους πεζόδρομους στην περιοχή, πεζοδρομημένη είναι και μία σειρά γειτονικών σε αυτούς δρόμων.

7.4.4 Πλατείες και ελεύθεροι χώροι.

Η πλατεία Αγίου Κωνσταντίνου.

Η πλατεία του Αγ. Κωνσταντίνου είναι ένα σημαντικό σημείο αναφοράς για την πόλη της Αθήνας μιας και σε συνδυασμό με την εκκλησία του Αγ. Κωνσταντίνου, το Εθνικό Θέατρο και το πεζόδρομο της οδού Βηλαρά, αποτελεί έναν ευχάριστο χώρο για την περιοχή.

Η πλατεία του Αγίου Γεωργίου.

Η πλατεία αυτή παρουσιάζει μία ικανοποιητική εικόνα με καλής ποιότητας πλακόστρωση από μάρμαρα, με φοίνικες και άλλα φυτά γύρω από αυτήν.

Η πλατεία μεταξύ των οδών Κεραμεικού και Λεωνίδου.

Ο ρόλος της πλατείας αυτής είναι περιορισμένος μιας και δεν χρησιμοποιείται από τους κατοίκους . Κατά συνέπεια η ανάπλασή της είναι σημαντική.

8. Η ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.

Τα προβλήματα της περιοχής του Μεταξουργείου μπορούν να ταξινομηθούν στις εξής κατηγορίες :

- Κοινωνικά.
- Οικονομικά.
- Σχετικά με την χρήση γης.
- Σχετικά με την υφή του πολεοδομικού ιστού και την κατάσταση των κτιρίων.

Το Μεταξουργείο ήταν και εξακολουθεί να είναι περιοχή κατοικίας αλλά και εργασίας για κοινωνικά στρώματα ασθενέστερου οικονομικού επιπέδου.

Ιστορικά, η βιοτεχνία ήταν αναπόσπαστο τμήμα της περιοχής και αποτέλεσε κύριο παράγοντα στην ανάπτυξη της.

Το εργοστάσιο μεταξιού (το λεγόμενο Μεταξουργείο) του Δουρούτη ήταν η πιο μεγάλη και η πιο σύγχρονη βιομηχανική μονάδα της χώρας. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι η βιομηχανία – βιοτεχνία πρέπει να κυριαρχήσει και στις μέρες μας ως ο πιο σημαντικός παραγωγικός τομέας της περιοχής.

Το πρόβλημα δεν είναι αν η βιοτεχνία πρέπει να υπερισχύσει ακόμα και σήμερα στην περιοχή, αλλά το είδος της βιοτεχνίας που θα μπορέσει να συνυπάρξει παράλληλα με τις κατοικίες χωρίς να υποβαθμίζει την περιοχή.

Είναι προφανές ότι ο μεγαλύτερος αριθμός συνεργείων αυτοκινήτων διάσπαρτων στην περιοχή δημιουργεί αρνητικές επιπτώσεις στο σύνολο των παραδοσιακών κτιρίων και στην χρήση κατοικίας, και αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην αναβάθμιση του Μεταξουργείου.

Το ίδιο ισχύει και για κάποιες άλλες βιοτεχνικές χρήσεις όπως σιδηρουργεία, μεταλλουργεία, ξυλουργεία, τυπογραφεία, αποθήκες και γραφεία μεταφορών.

Όλες αυτές οι χρήσεις δημιουργούν προβλήματα όπως:

- Την κατάληψη των δρόμων και των πεζοδρομίων.
- Την επιδείνωση της κυκλοφορίας.
- Την καταστροφή των πεζοδρομίων.
- Την καταστροφή των δέντρων που φύτεψαν στα πεζοδρόμια οι τοπικοί σύλλογοι, εξαιτίας των αυτοκινήτων και των τοξικών απόβλητων.
- Την ηχορύπανση που δημιουργούν τα συνεργεία αυτοκινήτων θέτοντας προς εξέταση τις μηχανές των οχημάτων.
- Τα σκουπίδια οποιασδήποτε μορφής τα οποία μπορούν να δημιουργήσουν προβλήματα υγείας.
- Την ατμοσφαιρική ρύπανση.
- Όσο αναφορά τα γραφεία μεταφορών, τα οχήματα τους καταλαμβάνουν τους γειτονικούς δρόμους, καταστρέφοντας την οδική σήμανση, εμποδίζοντας τις εργασίες δημόσιας καθαριότητας και συμβάλλοντας στο κυκλοφοριακό πρόβλημα της περιοχής.

Οι παράγοντες εκείνοι όπου υποβάθμισαν την περιοχή είναι αρκετοί. Ήδη από την εποχή του εργοστασίου Φωταερίου, πολύ κοντά στην περιοχή του Μεταξουργείου, λέγονταν ότι «το νέφος το οποίο σχηματιζόταν έφτανε μέχρι την πλατεία Ομονοίας». Μπορούμε εύκολα να κατανοήσουμε λοιπόν ότι αυτός ο παράγοντας επέδρασε δραστικά στην υποβάθμιση της περιοχής.

Άλλοι παράγοντες είναι:

- Η δημιουργία πολυκατοικιών.
- Η αύξηση του αριθμού των αυτοκινήτων των κατοίκων και κατά συνέπεια των προβλημάτων κυκλοφορίας και της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.
- Η εισροή ασυμβίβαστων χρήσεων στην περιοχή.
- Οι παραδοσιακές κατοικίες αφέθηκαν κατά το μεγαλύτερο ποσοστό στις φθορές του χρόνου.
- Το μεγάλο ποσοστό οίκων ανοχής, υποβιβάζοντας την συνοικία.

Εξαιτίας όλων αυτών των προβλημάτων είναι φυσικό να έχει δημιουργηθεί ένα ρεύμα φυγής των ευπορότερων κατοίκων. Το κενό αυτό συμπλήρωσαν οικογένειες χαμηλότερου οικονομικού επιπέδου. Έτσι, κατά την τελευταία δεκαετία, υπήρξε μεγάλη εισροή μειονοτικών οικογενειών, οι οποίες αποτελούν σημαντικό ποσοστό του συνολικού πληθυσμού του Μεταξουργείου (γύρω στο 20%).

Με την αναβάθμιση και την εξυγίανση της περιοχής όλος αυτός ο αριθμός οικογενειών θα αναγκαστεί να εγκαταλείψει την περιοχή, μιας και η αναβάθμιση της θα έχει ως επακόλουθο την άνοδο του κόστους των κατοικιών.

9. ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.

9.1. Στόχοι και δυνατότητες παρέμβασης στην περιοχή.

Η επιλογή μίας σειράς στόχων για το πρόγραμμα αναβάθμισης είναι στενά συνυφασμένη με την αξιολόγηση της σημασίας που έχει για την Αθήνα το Μεταξουργείο, όπως αυτή προσδιορίζεται από την ιστορία του και από την θέση του. Το Μεταξουργείο κατέχει μία σημαντική θέση, εξαιτίας της γειτνίασης του με την Πλατεία Ομονοίας καθώς και λόγω της επαφής και της μερικής ένταξης του μέσα στο σύστημα των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας. Επιπλέον, αποτελεί μία από τις ιστορικές συνοικίες της Αθήνας και δείγματα αυτής της πρόσφατης ιστορίας του διατηρούνται ακόμα μέσα στον πολεοδομικό ιστό.

Η σημασία των παραμέτρων αυτών γίνεται ακόμα μεγαλύτερη αν θεωρηθεί μέσα στα πλαίσια ενός ανανεωμένου και γενικότερου ενδιαφέροντος για την ιστορία της πόλης και την προστασία και ανάδειξη της ιστορικής της φυσιογνωμίας, καθώς και για επιστροφή σε ένα τρόπο ζωής που συνδέεται με την κεντρική πόλη και προϋποθέτει την εξυγίανση της και την απαλλαγή της από τα προβλήματα που σήμερα την χαρακτηρίζουν.

Απηχώντας την προβληματική που προέκυψε από την ανάλυση της περιοχής αλλά και όλων των προαναφερθέντων στοιχείων, θα μπορούσαν να διατυπωθούν οι γενικοί στόχοι του προγράμματος αναβάθμισης της περιοχής οι οποίοι είναι:

- Η αντιμετώπιση του σοβαρού δημογραφικού και κοινωνικού προβλήματος που αντιμετωπίζει η περιοχή, με έμφαση στην άμεση βελτίωση της κοινωνικής υποδομής.
- Η απομάκρυνση από την περιοχή όλων των υποβαθμιστικών παραγόντων (όπως ασυμβίβαστες χρήσεις γης, κλπ), σε συνδυασμό με αντίστοιχη απομάκρυνση των εστιών υποβάθμισης από τον άμεσο περίγυρο, αλλά και με παράλληλη αξιοποίηση των όσων θετικών στοιχείων αρχίζουν να αναπτύσσονται ή πρόκειται να αναπτυχθούν σ' αυτόν τον περίγυρο.
- Διευθέτηση των συγκρούσεων ανάμεσα στις χρήσεις που θα παραμείνουν στην περιοχή και εναρμόνιση των αντιθέσεων που παρουσιάζει ο σημερινός πολεοδομικός ιστός.
- Κατάλληλη συμπλήρωση του πολεοδομικού ιστού και του κτηριακού αποθέματος με τρόπο συμβατό προς την ιστορική φυσιογνωμία του Μεταξουργείου.
- Άρση των συγκρούσεων ανάμεσα στα ενδιαφέροντα της συντήρησης από τη μία μεριά και εκείνα από την άλλη της αναπτυξιακής πρωτοβουλίας για ανανέωση και αναζωογόνηση της περιοχής.

Οι παραπάνω στόχοι θα πρέπει να αναγνωρίζουν τις ιδιαιτερότητες της περιοχής οι οποίες θα απαιτήσουν ειδική αντιμετώπιση μέσα στα πλαίσια μιας συνολικής στρατηγικής αναβάθμισης. Αυτές είναι:

- Η σημερινή σύνθεση του πληθυσμού της περιοχής, από τον οποίο ένα ποσοστό θα εκτοπιστεί σαν συνέπεια του ότι οικονομικά δεν θα είναι σε θέση να κατοικήσει σε ένα αναβαθμισμένο περιβάλλον και θα έπρεπε να έχει κάποια βοήθεια για να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της μεταστέγασης του.
- Το πρόβλημα μεταστέγασης που θα αντιμετωπίσουν οι κλάδοι της βιομηχανίας – βιοτεχνίας που θα απομακρυνθούν από την περιοχή θα

πρέπει να λυθεί μέσω κάποιου προγραμματικού πλαισίου και θα πρέπει να εφαρμοστεί παράλληλα με την εφαρμογή του προγράμματος ανάπλασης του Μεταξουργείου.

- Ο ανασταλτικός ρόλος που μπορεί να έχει για την ιδιωτική πρωτοβουλία μια κακή πολιτική προστασίας των αρχαιολογικών χώρων και των παραδοσιακών κτηρίων, η οποία δεν προσδιορίζει με ακρίβεια το αντικείμενο της, δεν επισπεύδει τις διαδικασίες της και δεν ολοκληρώνει σε τακτικούς χρόνους τα προγράμματα της.
- Οι έντονες ανομοιογένειες που υπάρχουν στην περιοχή και που μπορεί να απαιτήσουν εξειδίκευση τόσο των στόχων όσο και των προγραμμάτων που θα προταθούν κατά μικρότερες χωρικές ενότητες.
- Το γεγονός ότι η υποβάθμιση του πολεοδομικού ιστού για κάποιες υποπεριοχές του Μεταξουργείου μπορεί να έχει φτάσει στο σημείο που δεν είναι πια αναστρέψιμη και επομένως πρέπει να αντιμετωπιστεί με παρεμβάσεις πιο ριζικές από το υπόλοιπο της περιοχής μελέτης.

Η κατάσταση του πολεοδομικού ιστού και η κατάσταση των κτιρίων της περιοχής αντιπροσωπεύουν και τις σημαντικές δυνατότητες που προσφέρει η περιοχή για αναβάθμιση. Το γεγονός ότι στο Μεταξουργείο δεν πραγματοποιήθηκε η μεταπολεμική ανοικοδόμηση, έτσι όπως την γνωρίσαμε γενικά στην Αθήνα μας δίνει ένα σημαντικό περιθώριο για ανανέωση του κτιριακού αποθέματος η οποία, με τον κατάλληλο σχεδιασμό, μπορεί να συμβάλει προς το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Μία άλλη σημαντική δυνατότητα που προσφέρεται είναι εκείνη της παρουσίας ορισμένων άχτιστων οικοπέδων καθώς και εγκαταλειμμένων κτηρίων σε κακή κατάσταση τα οποία βρίσκονται σε στρατηγική θέση, και θα μπορούσαν μέσα στα πλαίσια ενός σχεδίου ανάπλασης, να χρησιμοποιηθούν για δημόσιους ελεύθερους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

Ιδιαίτερη σημασία έχουν επίσης και οι τιμές οι οποίες τόσο για τα άχτιστα οικόπεδα όσο και τα παλιά σπίτια είναι ακόμα χαμηλές. Έτσι το κόστος ενός προγράμματος απαλλοτριώσεων για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν θα ήταν απαγορευτικό.

Αξίζει να σημειωθεί ακόμα ότι ο πρόσφατος εκσυγχρονισμός της πολεοδομικής μας νομοθεσίας παρέχει σήμερα ένα σημαντικό φάσμα από εργαλεία τα οποία όταν χρησιμοποιηθούν με φαντασία και συντονισμό παρέχουν μεγάλες δυνατότητες για την πραγματοποίηση ενός προγράμματος ανάπλασης όπως αυτό του Μεταξουργείου. Ιδιαίτερη θέση σε ένα τέτοιο πρόγραμμα μπορεί να παίξει η δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή αν λειτουργήσει όχι μόνο για την ανάσχεση της επιθυμητής οικοδόμησης αλλά και ως μοχλός για την πραγματοποίηση της οικοδόμησης που είναι επιθυμητή. Για παράδειγμα αν ο στόχος της διατήρησης κλίμακας και φυσιογνωμίας της ιστορικής συνοικίας απαιτεί σε κάποιες υποπεριοχές δραστική μείωση του συντελεστή δόμησης, θα μπορούσε η διαφορά ανάμεσα σ' αυτό το μικρό συντελεστή και στο γενικό συντελεστή της περιοχής που θα υιοθετεί να μεταφέρεται υπό τον όρο ότι πραγματοποιείται η οικοδόμηση του σχετικού οικοπέδου στο Μεταξουργείο.

Τέλος δεν θα πρέπει να παραλειφθεί η συσχέτιση με τη γενικότερη ανάπλαση της αρχαιολογικής περιοχής Κεραμεικού και Ιεράς Οδού με την έννοια της δημιουργίας ενός κατάλληλου κλίματος και μίας νέας δυναμικής

τόσο της αγοράς, όσο και του επιχειρηματικού ενδιαφέροντος για την περιοχή μελέτης.

9.2. Εναλλακτικά σενάρια πιθανής εξέλιξης της περιοχής.

Πριν πραγματοποιηθεί μία πρόταση σχεδίου ανάπλασης της περιοχής, κρίνεται απαραίτητο να αναρωτηθούμε το είδος του ρόλου που θα θέλαμε να αποκτήσει το Μεταξουργείο στο μέλλον. Για το λόγο αυτό μπορούν να σχηματιστούν τέσσερα εναλλακτικά σενάρια πιθανής εξέλιξης της περιοχής.

Τα σενάρια αυτά σχηματίστηκαν με βάση τους εναλλακτικούς ρόλους που θα μπορούσε να παίξει το Μεταξουργείο και οι οποίοι είναι :

1. Να αποτελέσει χώρο υποδοχής όλων των κεντρικών λειτουργιών της πόλης, λόγω της άμεσης γειτνίασης του με το κέντρο της πόλης. Να αποτελέσει δηλαδή χώρο υποδοχής των κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης και διαμερίσματος.
2. Να ανακτήσει το χαρακτήρα περιοχής κατοικίας που είχε στο παρελθόν.
3. Να παραμείνει χώρος συγκέντρωσης βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, τουλάχιστον εκείνων που εξυπηρετούν αμεσότερα το εμπορικό κέντρο της πόλης και τους κατοίκους των κεντρικών συνοικιών της.
4. Να ανακτήσει έναν καινούργιο ξεχωριστό ρόλο, σχετικό με την γειτνίαση του με αρχαιολογικούς χώρους.

Σενάριο 1^ο: Το Μεταξουργείο να αποτελέσει χώρο υποδοχής όλων των κεντρικών λειτουργιών της πόλης. Το Σενάριο αυτό θα βασίζεται στο ρόλο που παίξει το Μεταξουργείο λόγω της επαφής του με την πλατεία Ομονοίας και με το εμπορικό κέντρο της πόλης. Ήδη από καιρό η επέκταση αυτή του εμπορικού κέντρου έχει πραγματοποιηθεί στο τρίγωνο βορειανατολικά της οδού Δεληγιώργη, και στη ζώνη κατά μήκος της οδού Πειραιώς και της οδού Αχιλλέως. Μία τέτοια επέκταση θα μπορούσε να συνεχιστεί και στα οικοδομικά τετράγωνα κοντά στην πλατεία Ομονοίας και κατά μήκος της Ιεράς Οδού.

Το σενάριο αυτό δεν αποκλείει την κατοικία, με την μόνη διαφορά ότι την περιορίζει στο εσωτερικό της περιοχής, βασικά με τον καθορισμό ως χρήσης της γενικής κατοικίας που θα επέτρεπε την εγκατάσταση και άλλων λειτουργιών.

Επίσης δεν αποκλείει την μη οχλούσα βιοτεχνία, ιδιαίτερα εκείνη που εξυπηρετεί το εμπορικό κέντρο και που θα μπορούσε να εγκατασταθεί σε μία ορισμένη ζώνη.

Για την πραγματοποίηση αυτού του σεναρίου, που στοχεύει στην ανανέωση του οικοδομικού αποθέματος θα έπρεπε να περιοριστούν οι παράγοντες που αναστέλλουν σήμερα την οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή και να απελευθερωθούν οι δυνάμεις της αγοράς. Συγκεκριμένα θα έπρεπε να παραμείνουν ελκυστικοί οι συντελεστές δόμησης, η διατήρηση των παραδοσιακών κτιρίων να περιοριστεί στα σχετικά λίγα κτίσματα που είναι πράγματι αξιόλογα, αλλά και να εξασφαλιστεί η επιτάχυνση των διαδικασιών στις οποίες εμπλέκεται η Αρχαιολογική Υπηρεσία. Οι παρεμβάσεις θα περιορίζονταν κυρίως σε εκείνες που είναι αναγκαίες για την εξυγίανση του πολεοδομικού ιστού ή για την ριζική ανάπλαση ορισμένων ζωνών.

Σενάριο 2^ο : Να ανακτήσει τον χαρακτήρα της παραδοσιακής κατοικίας που είχε στο παρελθόν. Το Μεταξουργείο θα μπορούσε να αναπτυχθεί ως περιοχή κατοικίας είτε με την μορφή σύγχρονης συνοικίας είτε με την μορφή

παραδοσιακής κατοικίας (ανακτώντας τον χαρακτήρα που είχε στο παρελθόν). Στην πρώτη περίπτωση έχουμε ένα σενάριο το οποίο βασίζεται στην κατασκευή καινούργιων κτιρίων. Αν θέλουμε όμως το Μεταξουργείο να ανακτήσει το χαρακτήρα της παραδοσιακής συνοικίας, θα πρέπει να κινητοποιηθούν όλοι οι μηχανισμοί για την διατήρηση και την κτιριακή εξυγίανση όλων των παλιών κατοικιών στο εσωτερικό της περιοχής, η οποία και σκόπιμο θα είναι να οριστεί και ως ζώνη αμιγούς κατοικίας. Συγκεκριμένα θα χρειαστεί τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα όχι απλώς να χαρακτηριστούν διατηρητέα αλλά και να τύχουν ενεργητικής προστασίας, με θέσπιση κινήτρων για τη διατήρηση ή αποκατάστασή τους. Ένα τέτοιο κίνητρο θα μπορούσε για παράδειγμα να είναι η δυνατότητα της μεταφοράς πρόσθετου συντελεστή δόμησης. Ανάλογος μηχανισμός θα μπορούσε να λειτουργήσει και με την παραγωγή σύγχρονης κατοικίας με νέες οικοδομές που θα είχαν όμως μία κλίμακα συμβατή με εκείνη των διατηρούμενων παραδοσιακών. Και αυτό γιατί πολλά από τα σωζόμενα παραδοσιακά κτίσματα του Μεταξουργείου ούτε ιδιαίτερα αξιόλογα είναι ούτε εύκολα εκσυγχρονίζονται και θαυμάσια μπορούν να αντικατασταθούν με σύγχρονα που θα μπορούν θαυμάσια να εναρμονίζονται με τα διατηρητέα.

Το σενάριο αυτό δύσκολα συμβαδίζει με τη διατήρηση βιοτεχνικών χρήσεων στην περιοχή. Οχλούσες βιοτεχνίες και συνεργεία αυτοκινήτων θα έπρεπε να απομακρυνθούν μέσα σε ένα εύλογο αλλά τακτό χρονικό διάστημα και η μη οχλούσα βιοτεχνία θα έπρεπε να περιοριστεί κατά το δυνατόν στις ζώνες κεντρικών λειτουργιών. Αντίθετα το σενάριο αυτό λόγω της έμφασης που δίνει και στη δημιουργία ελεύθερου χώρου, θα μπορούσε να διευκολύνει την επίτευξη άλλων στόχων όπως είναι η ανάδειξη του Δημόσιου Σήματος.

Είναι φανερό ότι για την προώθηση αυτού του σεναρίου θα χρειαζόταν να επιβληθεί ουσιαστική μείωση των συντελεστών δόμησης που ισχύουν σήμερα και ιδιαίτερα στις ζώνες κατοικίας. Επίσης θα ήταν απαραίτητο να καταργηθούν σε ορισμένους δρόμους ή τμήματα δρόμων οι σήμερα επιβαλλόμενες στοές, δεδομένου ότι είναι ασυμβίβαστες με τη διατήρηση παραδοσιακών κτιρίων, αλλά και γενικότερα , με τα ολιγοόροφα κτίρια κατοικίας. Ένα σοβαρό ακόμα πρόβλημα το οποίο θα πρέπει να αντιμετωπιστεί είναι η ύπαρξη διάσπαρτων πολυόροφων κτισμάτων στην περιοχή και που αποτελούν δυσάρεστες ανωμαλίες στην υφή του πολεοδομικού ιστού.

Σενάριο 3^ο : Να παραμείνει χώρος συγκέντρωσης βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Με το σκεπτικό ότι η συγκέντρωση βιοτεχνικών δραστηριοτήτων φαίνεται να ικανοποιεί συγκεκριμένες ανάγκες της πόλης που δύσκολα θα μπορούσαν να εξυπηρετηθούν σε πιο απομακρυσμένες περιοχές, το σενάριο αυτό αποδέχεται την ύπαρξη όλων αυτών των δραστηριοτήτων στην περιοχή. Δεδομένου όμως ότι οι δραστηριότητες αυτές έρχονται σε σύγκρουση με άλλες χρήσεις, όπως το εμπόριο και η κατοικία, εμφανίζεται η ανάγκη διαχωρισμού των συγκρουόμενων χρήσεων και της συγκέντρωσης των βιοτεχνιών σε συγκεκριμένες ζώνες της περιοχής. Συγκεκριμένα το σενάριο προβλέπει τη δημιουργία Βιοτεχνικού Πάρκου στο οποίο θα συγκεντρώνονταν όλες οι μη οχλούσες ή ελαφρά οχλούσες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις κατά τρόπο που να διασφαλίζει και τη δική τους λειτουργικότητα, αλλά και την καλύτερη δυνατή προστασία των ζωνών κατοικίας. Το σενάριο αυτό δύσκολα θα μπορούσε να εναρμονιστεί με την ανάπτυξη κατοικίας παραδοσιακού τύπου και τη διατήρηση σημαντικού αριθμού αξιόλογων παλαιών κτιρίων ή με την ανάδειξη του Δημόσιου Σήματος.

Σενάριο 4^ο : Να ανακτήσει έναν καινούργιο ξεχωριστό ρόλο, σχετικό με την γειτνίαση του με αρχαιολογικούς χώρους. Σύμφωνα με αυτό το σενάριο όλες οι προσπάθειες για αναβάθμιση του Μεταξουργείου θα πρέπει να στοχεύουν στη μεγαλύτερη δυνατή αξιοποίηση της γειτνίασης του με το αρχαίο νεκροταφείο του Κεραμεικού και του πολιτιστικού κέντρου στο χώρο της ΔΕΦΑ, αλλά και στην ανάδειξη του Δημόσιου Σήματος.

Συγκεκριμένα, θα έπρεπε να επιδιωχθεί η δημιουργία στο νοτιοδυτικό τμήμα της περιοχής μίας ζώνης για την επέκταση κεντρικών λειτουργιών (παιδείας, πολιτισμού, αναψυχής, κλπ.), παράλληλα με την ανάπτυξη πρασίνου και την ανάδειξη του αρχαιολογικού χαρακτήρα του Δημόσιου Σήματος .

Το σενάριο αυτό παρουσιάζεται απόλυτα συμβατό με το δεύτερο, εκείνο δηλαδή που προβλέπει την ανάπτυξη της κατοικίας σε παραδοσιακή κλίμακα. Η ανανέωση και η συμπλήρωση του οικοδομικού αποθέματος με κατοικίες σε χαμηλά σχετικά κτίρια που θα εναρμονίζονταν με τα διατηρούμενα παλαιά θα ήταν ιδιαίτερα επιθυμητή, αλλά και περισσότερο εφικτή στην περίπτωση που συνδυαζόταν με τη δημιουργία ζώνης ιστορικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Με βάση τα παραπάνω διατυπώνονται ο ρόλος που προτείνεται να παίξει το Μεταξουργείο, καθώς και στόχοι του προγράμματος αναβάθμισης της περιοχής μελέτης.

9.3. Η επιλογή του ρόλου του Μεταξουργείου.

Η εξειδίκευση των στόχων που προαναφέρθηκαν σε προηγούμενη ενότητα, δεν θα μπορούσε να προχωρήσει χωρίς να απαντηθεί προηγουμένως το ερώτημα για το ποιος θέλουμε να είναι ο μελλοντικός ρόλος η ποιοι θέλουμε να είναι οι ρόλοι της περιοχής του Μεταξουργείου. Με βάση τα παραπάνω προτεινόμενα σενάρια καθώς επίσης και μετά από μία λεπτομερή εξέταση των στοιχείων της ανάλυσης και των τάσεων που καταγράφηκαν τις τελευταίες δεκαετίες στους διάφορους τομείς, προέκυψε ότι ο προτεινόμενος ρόλος που θα έπρεπε να έχει η περιοχή μελέτης μας βασίζεται πάνω σε τρεις κύριους άξονες:

1. Μια περιοχή κατοικίας. Στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης θα επικρατήσει η χρήση της κατοικίας είτε υπό την μορφή μίας παραδοσιακής συνοικίας με μονώροφα, διώροφα ή τριώροφα κτίρια και επικράτηση της αμιγούς κατοικίας (σε τμήματα του Μεταξουργείου όπου αυτό είναι ακόμη εφικτό), είτε υπό την μορφή γενικής κατοικίας , σε συνδυασμό με πολυόροφα κτίρια (όπου η ήδη διαμορφωμένη κατάσταση δεν επιτρέπει την επιστροφή στο προηγούμενο καθεστώς. Όμως στο βαθμό που είναι εφικτό, θα αναδειχθεί η ιστορική παραδοσιακή φυσιογνωμία και κλίμακα της παλιάς συνοικίας του Μεταξουργείου.
2. Μια περιοχή εργασίας. Το Μεταξουργείο θα εξακολουθήσει να διαθέτει ένα σημαντικό αριθμό εργασιών στους κλάδους του εμπορίου και των υπηρεσιών, Συγκεκριμένα, το τρίγωνο βορειοανατολικά της οδού Δεληγιώργη, η ζώνη μεταξύ των οδών Πειραιώς και Αγησιλάου και τα οικοδομικά τετράγωνα κοντά στην πλατεία Καραϊσκάκη θα συνεχίσουν να διατηρούν τις κεντρικές λειτουργίες τους (μιας και ήδη σε αυτό το τμήμα της περιοχής η χρήση της κατοικίας ήταν αρκετά περιορισμένη).Επίσης, λειτουργίες επιπέδου πόλης,

διαφορετικού χαρακτήρα με τη συμμετοχή της κατοικίας, θα συγκεντρωθούν κοντά στην Ιερά Οδό. Αντίθετα, εμπορικές λειτουργίες επιπέδου συνοικίας και γειτονιάς θα συνυπάρχουν με την κατοικία σε όλες τις περιοχές γενικής κατοικίας στο εσωτερικό του Μεταξουργείου. Στις περιοχές αυτές ενδέχεται να επιτρέπονται και μη οχλούσες βιοτεχνικές χρήσεις. Όμως σε καμία περίπτωση το Μεταξουργείο δεν πρέπει να συνεχίσει να παίζει το ρόλο περιοχής χαμηλών ενοικίων και ταυτόχρονης συγκέντρωσης οχλουσών χρήσεων.

3. Μια περιοχή αρχαιολογικών χώρων, εξαιτίας της ύπαρξης του Δημόσιου Σήματος στην περιοχή. Το νοτιοδυτικό τμήμα του Μεταξουργείου εντάσσεται σε ευρύτερο πρόγραμμα σύνδεσης και ανάδειξης των αρχαιολογικών χώρων του Κεραμεικού και του Δημόσιου Σήματος και όλων των άλλων αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας. Η προτεινόμενη ανάδειξη του Δημόσιου Σήματος στην περιοχή θα ενισχύσει την πρόταση που έχει τεθεί για τη δημιουργία της “τρίτης πλατείας” του σχεδίου Κλεάνθη – Schaubert.

Η υλοποίηση του παραπάνω οράματος για την περιοχή μελέτης προϋποθέτει την επίτευξη μιας σειράς στόχων, κυριότεροι των οποίων είναι:

- Η απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων και ο περιορισμός άλλων, λιγότερο οχληρών, σε τμήματα της περιοχής μελέτης όπου δεν δημιουργούν προβλήματα σε χρήσεις όπως αμιγής κατοικία και πολιτιστικές χρήσεις.
- Η ολοκλήρωση του συστήματος των πεζόδρομων, για την ενίσχυση της κατοικίας στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης καθώς και την ανάδειξη του Δημόσιου Σήματος.
- Η θεραπεία και η κατάλληλη συμπλήρωση του πολεοδομικού ιστού και του κτιριακού αποθέματος με τρόπο συμβατό προς την ιστορική φυσιογνωμία του Μεταξουργείου. Κεντρικό στοιχείο του στόχου αυτού είναι η επανένταξη όλων των εγκαταλλειμένων κτιρίων που αποτελούν μέρος της ιστορικής μνήμης της περιοχής.
- Η δημιουργία συγκεκριμένων προγραμμάτων για την προσέλκυση οικογενειών στην περιοχή μελέτης, όπου το ποσοστό των παιδιών είναι πολύ χαμηλό στο σύνολο του πληθυσμού, ιδιαίτερα αν λάβει κανείς υπόψη τις μειονοτικές οικογένειες. Ειδικότερο στόχο αποτελεί η προσέλκυση Αθηναίων σε κατοικίες που συνδέονται με την ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής. (λόγω υποβάθμισης και του χαμηλού κόστους, μεγάλο ποσοστό των κατοίκων αυτών έχει περιέλθει σε μειονοτικές οικογένειες).
- Η ενίσχυση όλων εκείνων των στοιχείων που συνδέουν σημαντικά τοπόσημα της γύρω περιοχής με την περιοχή μελέτης, και ειδικότερα στο νοτιοδυτικό τμήμα της.
- Η ανάδειξη του Δημόσιου Σήματος.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η πρόταση αναβάθμισης του Μεταξουργείου η οποία είναι βασισμένη στους παραπάνω στόχους.

9.4 Οι γρήσεις γης.

Όπως ήδη επισημάνθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, η μοναδική υποπεριοχή του Μεταξουργείου που διαφέρει από τις υπόλοιπες είναι εκείνη του τριγώνου βορειανατολικά της οδού Δεληγιώργη. Η άμεση γειτνίαση του με την πλατεία Ομονοίας και η επιρροή του οδικού άξονα της Πειραιώς οδήγησαν στην οικοδόμηση κτιρίων που στεγάζουν κεντρικές λειτουργίες, γραφεία, κλπ.

Η εικόνα της περιοχής είναι αρκετά διαφορετική από εκείνη άλλων περιοχών της Αθήνας. Εδώ συνυπάρχουν παλιά και καινούργια κτίρια, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό των παλαιών κτιρίων βρίσκονται σε κακή κατάσταση και εγκαταλειμμένα.

Μια πιθανή αναβάθμιση της περιοχής θα αλλάξει ολοκληρωτικά την εικόνα της περιοχής.

Αναγνωρίζοντας τόσο τις ιστορικές επιταγές όσο και τη δημιουργική πραγματικότητα δημιουργείται μία πρόταση η οποία προτείνει για το κοντινό τμήμα στην πλατεία Ομονοίας, και συγκεκριμένα για το τρίγωνο βορειανατολικά της οδού Δεληγιώργη, να θεσπιστεί ως περιοχή εργασίας.

Το ίδιο ισχύει και για τη ζώνη μεταξύ των οδών Πειραιώς και Αγησιλάου καθώς και για τα οικοδομικά τετράγωνα γύρω από την πλατεία Καραϊσκάκη.

Για το υπόλοιπο τμήμα της περιοχής, πάρα την ύπαρξη κάποιων βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, ως κύρια χρήση προτείνεται να εξακολουθήσει να είναι η κατοικία.

Όσον αφορά το πρόβλημα της συνύπαρξης στην περιοχή οχλουσών χρήσεων με την κατοικία, η καλύτερη επιλογή είναι η λήψη μέτρων για την άμεση ή μελλοντική απομάκρυνση όσων από αυτές θεωρούνται ανεπιθύμητα στην περιοχή.

Τα μέτρα αυτά θα πρέπει βέβαια να είναι διαφορετικά για κάθε κατηγορία δραστηριοτήτων και ανάλογες με τις προκαθορισμένες υποπεριοχές. Για παράδειγμα σε όλες τις περιοχές κατοικίας, όπου η εγκατάσταση νέων βιοτεχνικών εγκαταστάσεων θα έχει απαγορευτεί, θα πρέπει να επιδιωχθεί η απομάκρυνση όλων των ανεπιθύμητων δραστηριοτήτων.

Αντιθέτως στις περιοχές εργασίας, ορισμένες δραστηριότητες θα μπορούν να γίνουν αποδεκτές ενώ άλλες θα θεωρούνται ασυμβίβαστες ακόμα και με την καθορισμένη χρήση. Επομένως ακόμα και σε αυτές τις ζώνες θα απαγορευτούν νέες εγκαταστάσεις, ενώ οι υφιστάμενες είτε θα απομακρυνθούν σε τακτό χρονικό διάστημα είτε θα συμβιβαστούν στις καινούργιες προδιαγραφές.

9.5 Οι περιοχές εργασίας.

Ως περιοχές εργασίας προτείνονται:

1. Το πλησιέστερο τμήμα προς την πλατεία Ομονοίας που περιβάλλεται από τις οδούς Δεληγιώργη, Αγ. Κωνσταντίνου και Πειραιώς.
2. Τα οικοδομικά τετράγωνα κοντά στην πλατεία Καραϊσκάκη.
3. Τα οικοδομικά τετράγωνα μεταξύ των οδών Πειραιώς και Αγησιλάου.

Στην ζώνη αυτή έχουν αναπτυχθεί αρκετοί τομείς δραστηριοτήτων όπως εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες κλπ., αν και σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα η κύρια χρήση είναι αυτή της κατοικίας. Υπάρχουν επίσης ορισμένες βιοτεχνίες ενδυμάτων, οδοντοτεχνίας, κλπ., τα οποία είναι αποδεκτά σε μία τέτοια ζώνη. Υπάρχουν όμως και συνεργεία αυτοκινήτων και άλλες εγκαταστάσεις τα οποία θεωρούνται ανεπιθύμητα και συνεπώς προς απομάκρυνση. Πιθανές καινούργιες

εγκαταστάσεις αυτού του είδους δραστηριοτήτων θα απαγορευθούν με μοναδική εξαίρεση εκείνων που δεν δημιουργούν προβλήματα.

Το οικοδομικό τετράγωνο που περιβάλλεται από τις οδούς Αγ. Κωνσταντίνου, Νικηφόρου, Ζήνωνος και Ακομινάτου παρά την κεντρική του θέση παραμένει ακόμα ανεπαρκώς ανεπτυγμένο. Για τον λόγο αυτό προσφέρει την δυνατότητα δημιουργίας στο εσωτερικό του μίας μικρής πλατείας. Το μεγαλύτερο ποσοστό των παλαιών κτιρίων βρίσκονται σε κακή κατάσταση και δεν παρουσιάζουν αξιόλογα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά. Μια πιθανή ενδεχομένως κατεδάφιση τους δεν θα δημιουργούσε προβλήματα παρά θα λειτουργούσε ως αφορμή για την πραγματοποίηση της καινούργιας αυτής πλατείας.

Θα έπρεπε επίσης να αναζητηθεί τρόπος για την αναβάθμιση του τμήματος που υπάρχει στο οικοδομικό τετράγωνο πάνω από την πλατεία του Αγ. Γεωργίου το οποίο λειτουργεί ως σκουπιδότοπος.

Σε όλες αυτές τις υποπεριοχές χαρακτηριστική είναι η ύπαρξη νεοκλασικών κτιρίων των οποίων η συντήρηση κρίνεται αναγκαία είτε μέσω της ολικής ή και της μερικής αναστηλώσεως τους (στην συγκεκριμένη περίπτωση με την επισκευή των όψεων τους). Αρκετές από τις όψεις των κτιρίων αυτών υφίστανται ζημιές εξαιτίας της τοποθέτησης επιγραφών και κλιματισμών. Σε άλλες περιπτώσεις αποτελούν παραδείγματα μίας αρχιτεκτονικής χωρίς ταυτότητα και συνεπώς η ανακαίνιση τους κρίνεται απαραίτητη.

9.6 Οι περιοχές κατοικίας.

Όπως έχει είδη προαναφερθεί, πρωταρχικός στόχος της μελέτης αυτής είναι η αποκατάσταση του παραδοσιακού χαρακτήρα στην περιοχή και η τόνωση της χρήσης κατοικίας. Αυτό μπορεί να πραγματοποιηθεί στην περιοχή που περιβάλλεται από τις οδούς Αγησιλάου, Δεληγιώργη, Αχιλλέως, Κωνσταντινουπόλεως και Ιερά Οδό.

Υπάρχουν επίσης ορισμένες ζώνες οι οποίες χρειάζονται μία ολική ανάπλαση και συγκεκριμένα η ζώνη γύρω από το παλιό εργοστάσιο Μεταξιού (η περιοχή μεταξύ των οδών Κεραμεικού, Γιατράκου, Αχιλλέως και Μυλλέρου), καθώς και η ζώνη του Δημόσιου Σήματος (συμπεριλαμβανόμενη μεταξύ των οδών Σαλαμίνας και Πλαταιών). Και σε αυτά τα τμήματα των υποπεριοχών υπάρχουν αρκετά παλαιά κτίρια των οποίων η συντήρηση κρίνεται αναγκαία.

9.7 Η κτιριακή εξυγίανση.

Στην περιοχή μελέτης μας υπάρχει μία σημαντική ποσότητα κτιρίων που ανάγονται στην περίοδο προ του 1875, χτισμένων στο νεοκλασικό ιδίωμα, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό και αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Υπάρχει επίσης ένα ποσοστό κτιρίων που κατασκευάστηκαν την περίοδο 1875-1935, τα περισσότερα των οποίων διατηρούν τη νεοκλασική μορφολογία και αποτελούν αξιόλογα αρχιτεκτονικά δείγματα.

Θα ήταν παράλογο να προταθεί η διατήρηση όλων αυτών των κτιρίων, όταν ορισμένα από αυτά είναι ταπεινά απλά κτίσματα που δύσκολα θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν, όταν ορισμένα από αυτά βρίσκονται σε ερειπωμένη κατάσταση ή όταν βρίσκονται διάσπαρτα ανάμεσα σε νεότερες οικοδομές.

Παρά το γεγονός ότι στην περιοχή υπάρχουν ορισμένα κτίρια σε ταπεινωτική κατάσταση, δεν έχουν ληφθεί κάποια μέτρα για την προστασία και συντήρηση τους με αποτέλεσμα τα περισσότερα από αυτά να έχουν εγκαταλειφθεί.

Η κατάσταση στην οποία βρίσκονται τα ιστορικά αυτά κτίρια της περιοχής μπορεί να ταξινομηθεί σε τέσσερις κατηγορίες : καλή, μέτρια, κακή, εγκαταλελειμμένο.

Πολύ σημαντική κρίνεται επίσης η συντήρηση όλων εκείνων των κτιρίων της περιοχής τα οποία κατασκευάστηκαν πριν το 1935.

Η επιλογή των κτιρίων τα οποία προτείνεται να αναστηλωθούν έγινε με βάση των αρχιτεκτονικών τους χαρακτηριστικών, της μορφολογίας τους, της πιθανής ιστορικής τους σημασίας καθώς και τωρινής κατάστασης τους.

Ένας άλλος καθοριστικός παράγοντας για την αναστήλωση των κτιρίων είναι η θέση που καταλαμβάνουν στην περιοχή. Για παράδειγμα, στις περιπτώσεις όπου η συντήρηση ενός ιστορικού κτιρίου σε κάποιο τμήμα δρόμου γεμάτο πολυκατοικίες θα διέκοπτε την συνέχεια των stoών τους δεν θα έπρεπε να επιτρέπεται παρά μόνο εάν επρόκειτο για κάποιο κτίριο αξιόλογης σημασίας.

Στην περιοχή μελέτης τα παλαιότερα κτίσματα είναι αυτά τα οποία υπέστησαν μεγαλύτερες φθορές εξαιτίας της έλλειψης συντήρησης και διατήρησης τους ή ακόμα και εξαιτίας της ολικής τους εγκατάλειψης.

Με βάση λοιπόν την κατάσταση τους προτείνεται να υποστούν επεμβάσεις είτε ολικής αναστήλωσης είτε μονάχα των εξωτερικών τους τμημάτων (των όψεών τους), τακτικής ή έκτακτης συντήρησης, αναδιάρθρωσης και σε ορισμένες περιπτώσεις κατεδάφισης για να δώσουνε την θέση τους σε καινούργιες κατασκευές.

Όλα τα κτίρια υψηλού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στην περίπτωση που βρίσκονται σε κακή κατάσταση θα πρέπει να υποστούν ολική αναστήλωση ενώ στην περίπτωση που το μοναδικό τμήμα που έχει υποστεί φθορά είναι η πρόσοψη τους θα πρέπει να αναστηλωθούν μονάχα στα τμήματα αυτά.

Όσον αφορά την περίπτωση των κτιρίων που βρίσκονται σε καλή κατάσταση, η μοναδική επέμβαση θα είναι εκείνη της συντήρησής τους.

Όλα εκείνα τα κτίρια τα οποία δεν θα μπορέσουν να διατηρηθούν είτε λόγω της κακής κτιριακής τους κατάστασης είτε γιατί δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά οφείλουν να αντικατασταθούν με καινούργια κτίσματα ευσυμβίβαστα με τα παλιά.

Οι καινούργιες κατασκευές θα πρέπει να υπόκεινται σε ένα ορισμένο όριο ύψους ενώ η μορφολογία τους θα πρέπει κατά κάποιο τρόπο να μοιάζει με εκείνη των παλαιών κτιρίων έτσι ώστε να μπορέσει να διατηρηθεί ο παλιός χαρακτήρας της περιοχής.

Για να καταφέρουμε να πετύχουμε λοιπόν τον πρωταρχικό μας στόχο δεν χρειάζεται μονάχα να αναστηλώσουμε και να συντηρήσουμε όλα τα παλιά κτίρια αλλά οφείλουμε και να θέσουμε ορισμένα όρια όσον αφορά την κατασκευή των καινούργιων κτιρίων όπως:

1. Την επιβολή του ορίου ύψους των καινούργιων κτιρίων, έτσι ώστε αυτά να μπορούν να συμβιβαστούν με τον παλιό χαρακτήρα της περιοχής.
2. Την επιβολή του ορίου δομής και τα υλικά κατασκευής όλων των καινούργιων κτιρίων. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι όλες οι καινούργιες κατασκευές θα πρέπει να μιμούνται τις παλιές αλλά ότι οι προσόψεις τους θα πρέπει να παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά.

Ορισμένα παραδείγματα των τυπολογιών των καινούργιων κτιρίων τα οποία θα μπορούσαν να υιοθετηθούν, παρουσιάζονται στο σχέδιο της Πρότασης 5.

9.8 Οι περιοχές ολικής ανάπλασης.

9.8.1 Η περιοχή του Δημόσιου Σήματος .

Το Δημόσιο Σήμα ήταν ένας πλατύς δρόμος κατά μήκος του οποίου γινόταν η ταφή εκείνων τους οποίους η πολιτεία τιμούσε με δημόσια κηδεία. Ο περίβολος αυτός οδηγούσε από το Δίπυλο στην Ακαδημία σε ένα μήκος 1500 περίπου μέτρων.

Το Δημόσιο Σήμα περιγράφεται και από τον Πανυσανία στο κεφ.29,2 των Αττικών του, στο οποίο περιγράφει την συνήθεια που είχαν οι Αθηναίοι και όλοι οι υπόλοιποι Έλληνες να θάβουν τους νεκρούς τους στα κράσπεδα των δρόμων έξω από τις πύλες των πόλεων και να ιδρύουν κατά μήκος τους ιερά θεών.

Μετά την κατασκευή το Θεμιστόκλειου τείχους, εφαρμόστηκε ένας νόμος που δεν επέτρεπε την ταφή σε κατοικημένες περιοχές υποδεικνύοντας ως καταλληλότερους χώρους ταφής τα πλησιέστερα προς τις πύλες κράσπεδα των δρόμων.

Όταν από τα μισά του 5^{ου} αιώνα δημιουργήθηκε στην Αθήνα ένα δημόσιο νεκροταφείο, προτιμήθηκε γι αυτό ο δρόμος προς την Ακαδημία γνωστός ως Έξω Κεραμεικός. Ο δρόμος αυτός άρχιζε από το Δίπυλο και είχε πλάτος 39 ή 40 μέτρων έτσι ώστε η αρχή του δρόμου να έχει την όψη πλατείας που ήταν χρήσιμη για την συγκέντρωση μεγάλου πλήθους κατά τις ταφές.

Στο τμήμα του δρόμου προς την Ακαδημία έπαιρνε την μορφή ενός αγροτικού δρόμου με πλάτος γύρω στα 5 μέτρα.

Κατά μήκος του Δημόσιου Σήματος οι δημόσιες ταφές περιορίζονταν σε ένα συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου σε αντίθεση με τους ιδιωτικούς τάφους οι οποίοι γίνονταν χωρίς τάξη στα κράσπεδα του δρόμου.

Στις μέρες μας το δυτικό τμήμα του Δίπυλου αντιστοιχεί στην οδό Πλαταιών κατά τέτοιο τρόπο ώστε το Δημόσιο Σήμα να αντιστοιχεί σε ένα σημαντικό τμήμα οικοδομικών τετραγώνων μεταξύ των οδών Πλαταιών και Σαλαμίνας.

Δυστυχώς δεν γνωρίζουμε με ακρίβεια μέχρι ποιο ακριβώς σημείο ο δρόμος διατηρούσε το πλάτος των 40 μέτρων, υποθέεται όμως ότι έφτανε μέχρι την σημερινή οδό Λεωνίδου.

Η πρόταση της μελέτης αυτής αναζητεί έναν τρόπο με τον οποίο θα δηλωθεί η παρουσία της λωρίδας του Δημόσιου Σήματος κατά το μήκος της στην περιοχή του Μεταξουργείου. Συγκεκριμένα προτείνεται η πεζοδρόμηση της οδού Πλαταιών και η ενοποίηση της με την οδό Σαλαμίνας με την δημιουργία κάποιων ελεύθερων χώρων.

Οι ελεύθεροι αυτοί χώροι θα προορίζονται για μία σειρά αρχαιολογικά σκάμματα τα οποία θα υποδηλώνουν την παρουσία του Δημόσιου Σήματος και θα αποδίδουν έναν ιδιαίτερο ιστορικό και συμβολικό χαρακτήρα στην περιοχή.

Η επιλογή των θέσεων των χώρων αυτών θα γίνει περισσότερο με βάση τις ευκαιρίες που παρέχονται από την υπάρχουσα δόμηση και λιγότερο με βάση θέσεις όπου πιθανολογείται η παρουσία σημαντικών αρχαιολογικών ευρημάτων.

Στο σχέδιο της Πρότασης 4. παρουσιάζεται η πρόταση για την ζώνη του Δημόσιου Σήματος. Στην ζώνη αυτή υπάρχουν πολλά παλαιά κτίσματα χαμηλά και ευτελή τα οποία πρέπει να αναστηλωθούν, ανακαινιστούν ή συντηρηθούν και σε ορισμένες περιπτώσεις ακόμα και να κατεδαφιστούν όπου κρίνεται απαραίτητο. Όλες οι καινούργιες κατασκευές θα πρέπει να διατηρήσουν τον ίδιο χαρακτήρα και μορφολογία με αυτή των παλαιών.

Προς την οδό Πειραιώς επιθυμητό θα ήταν να ελευθερωθούν και τα δύο οικοδομικά τετράγωνα στο δεξί και αριστερό τμήμα της οδού Πλαταιών. Ο χώρος μεταξύ των οδών Σαλαμίνας και Κλεομβρότου με αυτόν τον τρόπο θα επέτρεπε:

- την δημιουργία ενός περαιτέρω αρχαιολογικού χώρου.
- Την δημιουργία μιας πλατείας.

Σε όλη την έκταση της ζώνης αυτής, προτείνεται η αναστήλωση μιας σειράς παλαιών κατοικιών νεοκλασικού χαρακτήρα καθώς και η οικοδόμηση καινούργιων κτισμάτων της ίδιας μορφολογίας με αυτήν των παλιότερων κτισμάτων.



Πηγή : Τραυλός, 1993

Δημόσιο Σήμα. Θέση του δρόμου σε αναλογία με την σημερινή πόλη.



9.8.2 Η περιοχή του παλιού Μεταξουργείου.

Η ζώνη αυτή αναφέρεται στα τέσσερα οικοδομικά τετράγωνα μεταξύ των οδών Μυλλέρου, Γιατράκου, Αχιλλέως και Κεραμεικού.

Οι λόγοι που οδηγούν στην παρέμβαση είναι:

- Το οικοδομικό τετράγωνο μεταξύ των οδών Κεραμεικού και Λεωνίδου, όπου υπάρχει η ιστορική κατοικία Μπότσαρη
- Στα δύο επόμενα οικοδομικά τετράγωνα υπάρχει το σύνολο των νεοκλασικών κατοικιών όπου αρχικά είχε αναπτυχθεί το εμπορικό συγκρότημα του Καντακουζηνού και στη συνέχεια το εργοστάσιο μεταξιού καθώς και το σπίτι Δουρούτη στη γωνία Μ. Αλεξάνδρου και Γιατράκου.
- Η σύγχρονης κατασκευής πλατεία μεταξύ των οδών Κεραμεικού και Λεωνίδου η οποία παρουσιάζει στοιχεία εγκατάλειψης και παραμένει αχρησιμοποίητη.

Για το οικοδομικό τετράγωνο ανάμεσα στις οδούς Κεραμεικού και Λεωνίδου προτείνεται η ανάπλαση της ήδη υπάρχουσας πλατείας η οποία μέχρι στιγμής έχει έναν ρόλο αρκετά περιορισμένο. Για να αποφύγουμε μία πιθανή μελλοντική ξανά υποβάθμιση της η ανάπλασή της θα πρέπει να στοχεύει σε μια αρκετά υψηλή ποιότητα. Καλό θα ήταν να ληφθεί υπόψη η άμεση γειτνίαση της πλατείας αυτής με το γυμνάσιο και λύκειο της περιοχής.

Σε κάθε πιθανή επέμβαση ανάπλασης θα πρέπει να λαμβάνετε υπόψη το γεγονός ότι η πλατεία διασχίζεται καθημερινά από ένα μεγάλο αριθμό μαθητών και συνεπώς θα πρέπει να γίνει χώρος εστίασης των μαθητών αυτών.

Όσον αφορά την ιστορική κατοικία Μπότσαρη, θα πρέπει να δεχθεί επεμβάσεις αναπαλαίωσης.

Για τα δύο επόμενα οικοδομικά τετράγωνα προτείνεται η αναστήλωση των νεοκλασικών κτιρίων που έχουν τις προσόψεις τους επί των οδών Μυλλέρου και Μ. Αλεξάνδρου, ενώ όσον αφορά το υπόλοιπο των κτιρίων αυτού του οικοδομικού τετραγώνου θα πρέπει να κατεδαφιστούν δίνοντας την θέση τους σε καινούργια κτίσματα συμβατών ως προς τον χαρακτήρα του διατηρούμενου ιστορικού συνόλου. Στην περίπτωση αυτή, η κατασκευή μίας σειράς κτιρίων του ίδιου μορφολογικού χαρακτήρα με εκείνων της οδού Μυλλέρου καθώς και η δημιουργία μίας δεύτερης μικρότερης πλατείας στο εσωτερικό τους θα ήταν η καλύτερη λύση. Η πλατεία αυτή θα είναι ημί-ιδιωτικού χαρακτήρα καθώς την μέρα θα μπορεί να διασχίζεται ενώ κατά την διάρκεια της νύχτας θα υπάρχουν κάγκελα τα οποία θα κλείνουν προσδίδοντας της με τον τρόπο αυτό τον ιδιωτικό χαρακτήρα.

9.9 Άλλες μορφές παρέμβασης.

Το κεφάλαιο αυτό αναφέρεται σε μία σειρά παρεμβάσεων που προτείνονται για ορισμένα τμήματα μικρής έκτασης, τα οποία έχουν σημαντική αξία για το Μεταξουργείο.

9.9.1 Η πλατεία Αγ. Κωνσταντίνου.

← η πρώτη

Όπως έχει είδη προαναφερθεί στο κεφάλαιο της ανάλυσης, η πλατεία του Αγ. Κωνσταντίνου υπήρξε πάντα τοπόσημο για την πόλη των Αθηνών και έχει χαρακτηριστεί ως μία από τις πύλες του Μεταξουργείου. Ο χώρος της πλατείας έχει επεκταθεί με την πεζοδρόμηση της οδού Βηλαρά, της οποίας η κατάσταση συντήρησης βρίσκεται σε καλό επίπεδο.

Η σύνδεση της πλατείας με την περιοχή του Μεταξουργείου θα γίνει εντονότερη ύστερα και από την πεζοδρόμηση της οδού Κεραμεικού και ορισμένων τμημάτων των οδών Ζήνωνος, Κουμουνδούρου και Νικηφόρου, ενισχύοντας έτσι τον ρόλο της πύλης.

Η επέμβαση στην πλατεία Αγ. Κωνσταντίνου περιορίζεται λοιπόν στην ανάδειξη του πόλου της πύλης για το Μεταξουργείο.

9.9.2 Η πλατεία Αγ. Γεωργίου.

Ο ρόλος της πλατείας αυτής όπως είδη προαναφέρθηκε στο μέρος της ανάλυσης παραμένει περιορισμένος και η αναβάθμιση της θα πρέπει να κατευθυνθεί προς την λειτουργική σύνδεση της με όλα τα στοιχεία του περιγύρου της.

Συγκεκριμένα η επέμβαση προτείνει:

- Την διαμόρφωση πλατείας στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου Χατζηκώστα, Αγησιλάου, Μυλλέρου, Πειραιώς, και την ενοποίηση της με την πλατεία Αγ. Γεωργίου.
- Την τόνωση των χρήσεων στα τμήματα γύρο από τις δύο πλατείες.
- Την πεζοδρόμηση της οδού Μαραθώνος.
- Την αξιοποίηση της ευκαιρίας που δίδεται από την παρουσία δύο εγκαταλελειμμένων κτιρίων και άχτιστων οικοπέδων στο οικοδομικό τετράγωνο πάνω από την πλατεία Αγ. Γεωργίου, ώστε να δημιουργηθεί ένας δημόσιος χώρος που θα αποκαθιστά την συνέχεια του πεζόδρομου της οδού Μαραθώνος με την πλατεία Αγ. Γεωργίου.

9.9.3 Το οικοδομικό τετράγωνο Αγ. Κωνσταντίνου, Νικηφόρου, Ζήνωνος και Ακομινάτου.

Το οικοδομικό τετράγωνο που ορίζεται από τις οδούς Αγ. Κωνσταντίνου, Νικηφόρου, Ζήνωνος και Ακομινάτου βρίσκεται μέσα στην προκαθορισμένη ζώνη εργασίας. Η μοναδικότητα του βρίσκεται στο γεγονός ότι ένα μεγάλο μέρος αυτού, με μέτωπα στις οδούς Αγ. Κωνσταντίνου και Ζήνωνος, αποτελείται από τρεις ιδιοκτησίες με εμβαδόν περίπου 2.800 μ², οι οποίες είναι άχτιστες, προσφέροντας με αυτόν τον τρόπο την ευκαιρία για την δημιουργία μίας πλατείας για κοινή χρήση.

Η πλατεία αυτή θα μπορεί να συνδέεται με την πλατεία Αγ. Κωνσταντίνου μέσω του πεζοδρόμου της οδού Βηλαρά.

Η πρόταση λοιπόν που γίνεται αφορά την δημιουργία ενός ελεύθερου χώρου (πλατείας), στο εσωτερικό τμήμα του οικοδομικού αυτού τετραγώνου.

Πέραν τούτου όλες οι καινούργιες κατασκευές γύρω από την καινούργια αυτή πλατεία θα πρέπει να είναι συμβατές ως προς τον χαρακτήρα του υπόλοιπου συνόλου της περιοχής. Στα ισόγεια των καινούργιων αυτών κτιρίων προτείνεται να εγκατασταθούν εμπορικές και κοινωφελείς χρήσεις ενώ στους ορόφους να στεγαστούν γραφεία και άλλες χρήσεις συναφείς προς τον χαρακτήρα της περιοχής.

Παρά το γεγονός ότι ο χώρος αυτός λειτουργεί ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης, προτείνετε η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης στα προτεινόμενα προς κατασκευή κτίσματα έτσι ώστε να αποφευχθεί η δημιουργία προβλημάτων όσον αφορά την στάθμευση.

9.10 Οι Πεζόδρομοι.

9.10.1 Γενική περιγραφή.

Το Μεταξουργείο διαθέτει ήδη ένα σημαντικό δίκτυο πεζόδρομων. Κατά την εγκάρσια κατεύθυνση της περιοχής μελέτης οι μεγαλύτεροι πεζόδρομοι είναι αυτοί των οδών Σαλαμίνας, Γιατράκου, Ακαδήμου και Ιάσονος, ενώ κατά την διαμήκη κατεύθυνση υπάρχουν πεζόδρομοι μόνο μικρού μήκους.

Σύμφωνα με την πρόταση οι οδοί Κεραμεικού και Πλαταιών πεζοδρομούνται για να αποτελέσουν μαζί με την Σαλαμίνα τα όρια μέσα στα οποία θα αναδεικνύεται το Δημόσιο Σήμα. Επίσης πεζοδρομείται και η οδός Μαραθώνος, η οποία όπως και οι οδοί Ιάσονος, Γιατράκου και Ακαδήμου είναι ένας από τους στενότερους δρόμους της περιοχής.

Τα τελευταία χρόνια προτάθηκε η δημιουργία μίας γραμμής τραμ, η οποία θα διασχίζει την περιοχή του Μεταξουργείου κατά μήκος των οδών Κεραμεικού, Κολοκυνθούς και Ζήνωνος. Στην περίπτωση που η πρόταση αυτή υλοποιηθεί, προτείνεται η πεζοδρόμηση των οδών Κεραμεικού και Κολοκυνθούς.

Στο τμήμα της περιοχής κοντά στην πλατεία Ομονοίας προτείνεται η πεζοδρόμηση των οδών Γερανίου και Ζήνωνος, αποσκοπώντας στην τόνωση του λιανικού εμπορίου της περιοχής.

Πέρα από τους προαναφερθέντες κύριους πεζόδρομους, προτείνεται η πεζοδρόμηση αρκετών μικρότερων δρόμων.

Η πρόταση για το δίκτυο των πεζόδρομων απεικονίζεται στο σχέδιο της Πρότασης 6.

Το σύστημα αυτό των πεζόδρομων είναι στενά συνδεδεμένο με όλες τις πλατείες και τους ελεύθερους χώρους της περιοχής. Ειδικότερα οι πλατείες του Μεταξουργείου, υπάρχουσες ή προτεινόμενες, θα έχουν με αυτόν τον τρόπο έναν πιο λειτουργικό χαρακτήρα καθώς και έναν συμβολικό ρόλο διότι θα μπορούν να προσανατολίζουν τους κατοίκους και τους επισκέπτες και θα δυναμώνουν τον χαρακτήρα της περιοχής.

9.10.2 Λειτουργικά χαρακτηριστικά των Πεζόδρομων.

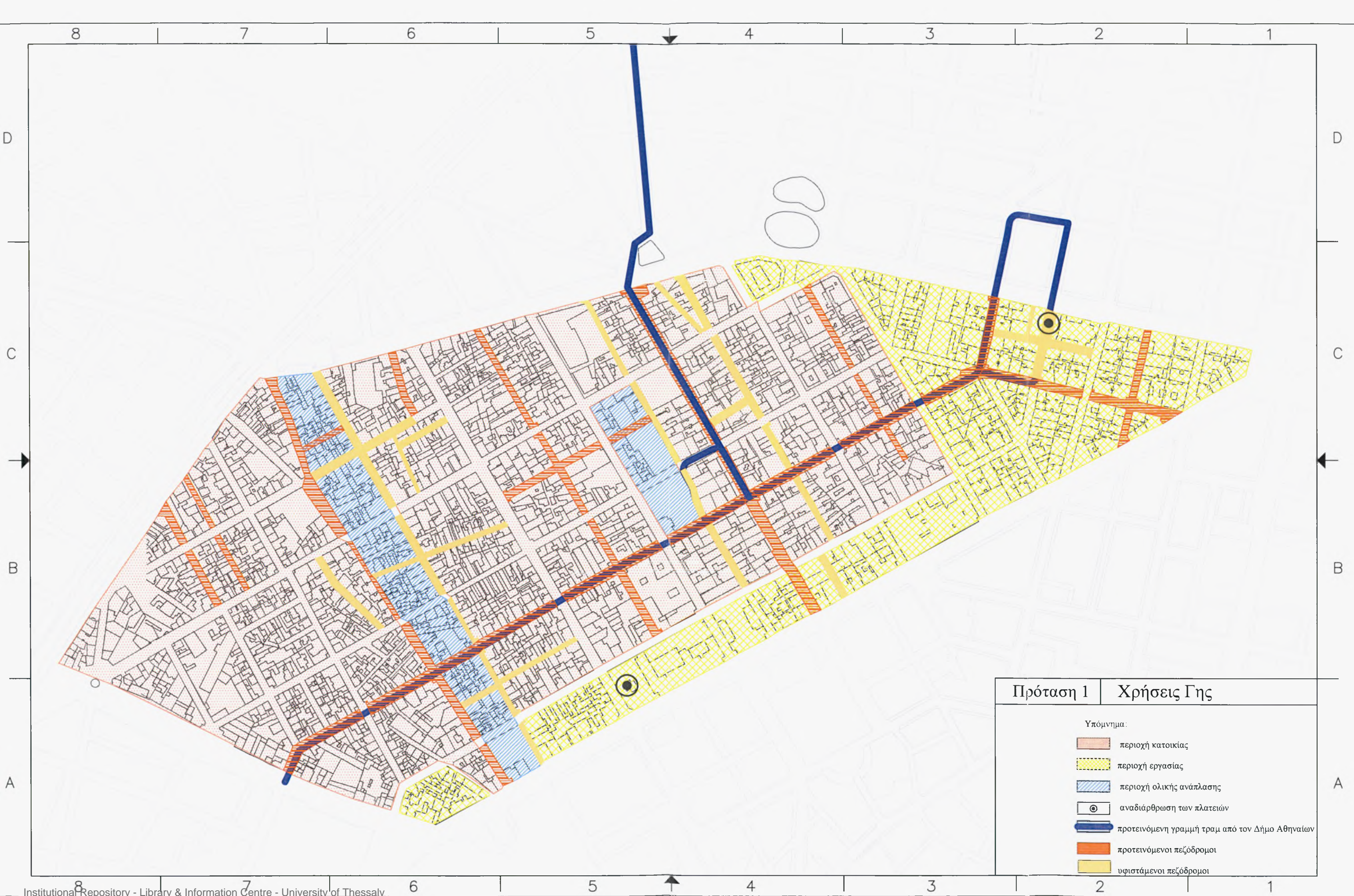
Πρωταρχικός στόχος για τη δημιουργία μίας σειράς πεζόδρομων στην περιοχή είναι η ελαχιστοποίηση της κυκλοφορίας των οχημάτων και η αποθάρρυνση της χρήσης των αυτοκινήτων, έτσι ώστε να αναβαθμιστεί η περιοχή σαν περιοχή κατοικίας. Με την επιδιωκόμενη εισροή κατοίκων στην περιοχή ενός υψηλότερου οικονομικού επιπέδου αναμένετε να αυξηθεί σημαντικά και ο αριθμός των αυτοκινήτων που θα ανήκουν στους κατοίκους της περιοχής. Ένα στοιχείο που θα πρέπει επομένως να μελετηθεί είναι κατά πόσον οι ανάγκες για στάθμευση των κατοίκων θα μπορούν να συμβαδίσουν με το προτεινόμενο πρόγραμμα πεζοδρόμησης.

Θα πρέπει να τονιστεί επίσης ότι σημαντική θα πρέπει να είναι και η συνεχής συντήρηση και αστυνόμευσή των πεζόδρομων αυτών, διότι χωρίς αυτά τα δύο στοιχεία πολλοί πεζόδρομοι θα καταλήξουν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις για την περιοχή. Θα πρέπει επίσης να δημιουργηθεί και ένας κανονισμός όσον αφορά την κυκλοφορία ορισμένων οχημάτων συγκεκριμένες ώρες πάνω στους πεζόδρομους όπως για παράδειγμα οχημάτων ανεφοδιασμού, τροφοδοσίας, αποκομιδής απορριμμάτων, οχήματα πρώτων βοηθειών, κλπ.

Μεγάλης σημασίας είναι και ο φωτισμός και η επιλογή των υλικών για την κατασκευή των πεζόδρομων, μιας και θα πρέπει να γίνει κατά τέτοιο τρόπο ώστε να έχουν μία αντοχή σε τυχών βανδαλισμούς.

Καλό θα ήταν να ληφθούν επίσης και κάποια μέτρα για την καθαριότητα των πεζόδρομων αυτών. Το μεγαλύτερο σύνολο αυτών θα χρησιμοποιηθεί από άτομα διαφόρων ηλικιών, και καλό θα είναι να ληφθεί υπόψη η διαμόρφωση κατασκευής τους έτσι ώστε να εξυπηρετεί πάσης φύσεως ηλικίες. Για παράδειγμα χώροι όπου τα μικρά παιδιά θα μπορούν να παίζουν και χώροι όπου οι ηλικιωμένοι και οι υπόλοιποι κάτοικοι θα μπορούν να αναπαύονται και να συζητούν.

Βασική αρχή για τη δημιουργία των πεζόδρομων αυτών είναι ο ακριβής προσδιορισμός του λειτουργικού του ρόλου και της σχέσης του με τις χρήσεις που το περιβάλλουν.

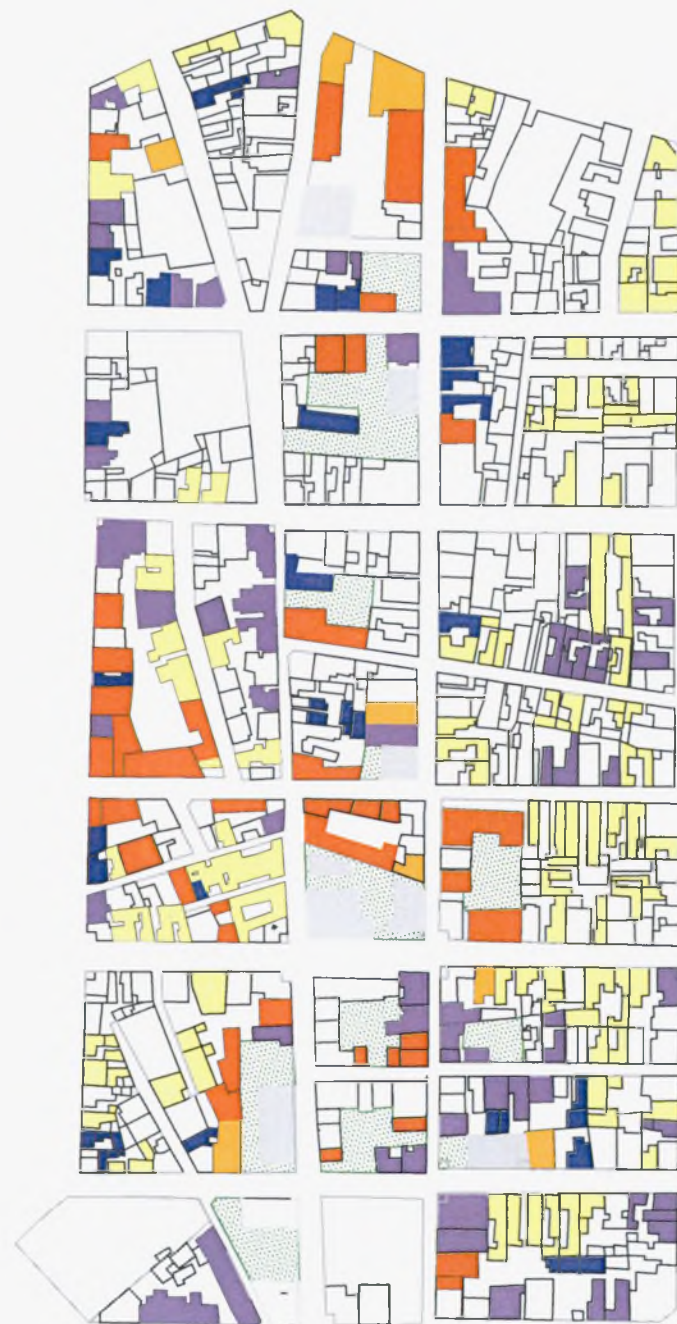






D
C
B
A

Ζώνη Δημόσιου Σήματος



Ζώνη παλιού Μεταξουργείου



Πλατεία Αγ. Κωνσταντίνου



Πλατεία Αγ. Γεωργίου



Πρόταση 4

Αναλυτική Πρόταση Ανάπλασης

Υπόμνημα:

- Κτίρια καινούργιας κατασκευής
- Ολική αναστήλωση του κτιρίου
- Αναστήλωση όψεων
- Συντήρηση κτιρίων
- Αναδιάρθρωση κτιρίων
- Πλατεία μετά απο ανάπλαση
- Αρχαιολογικά ευρήματα

D
C
B
A

D

D

C

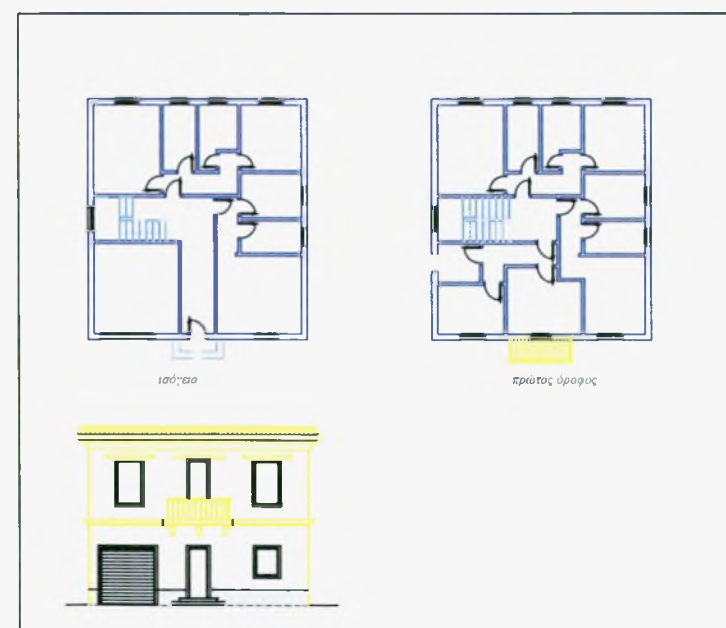
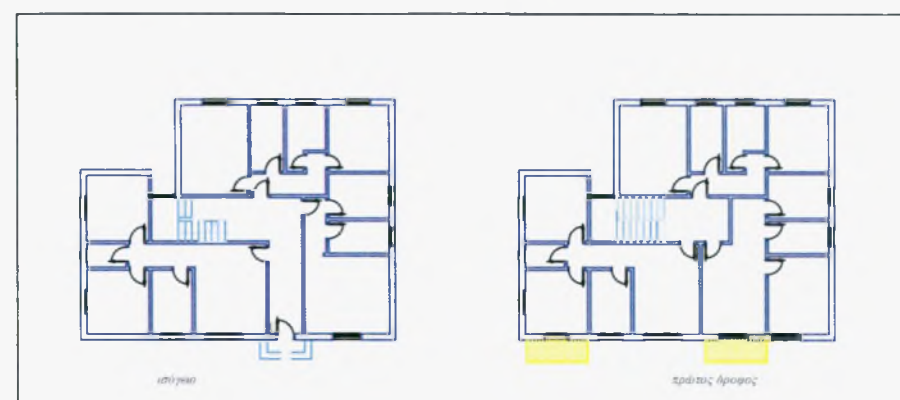
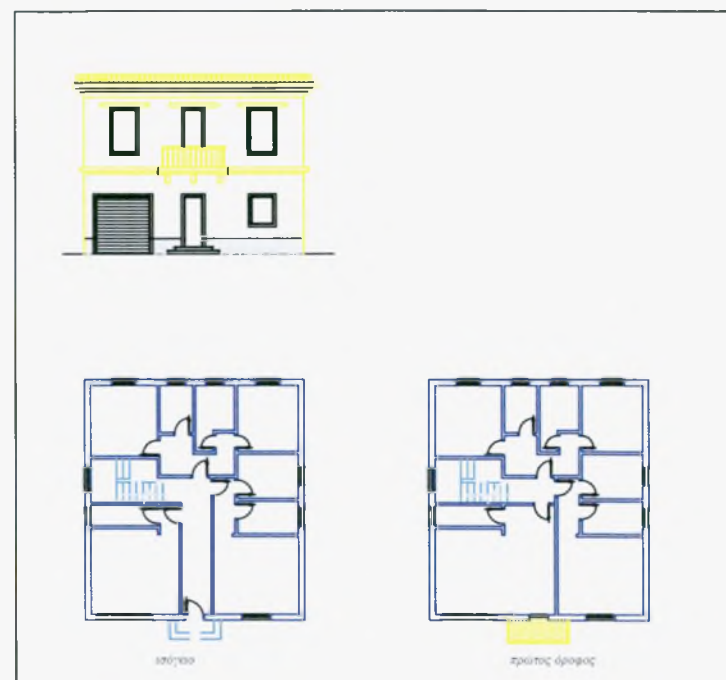
C

B

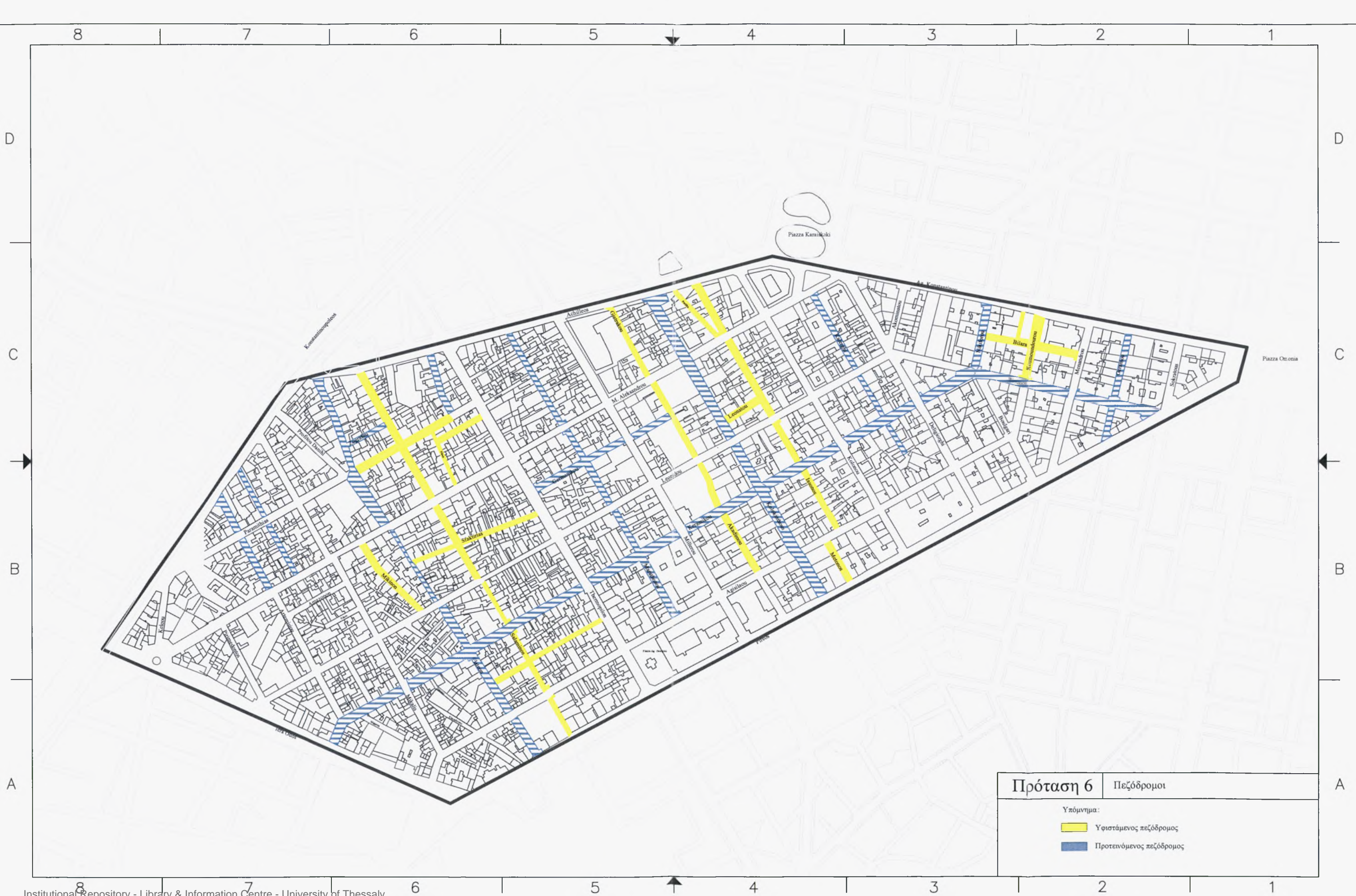
B

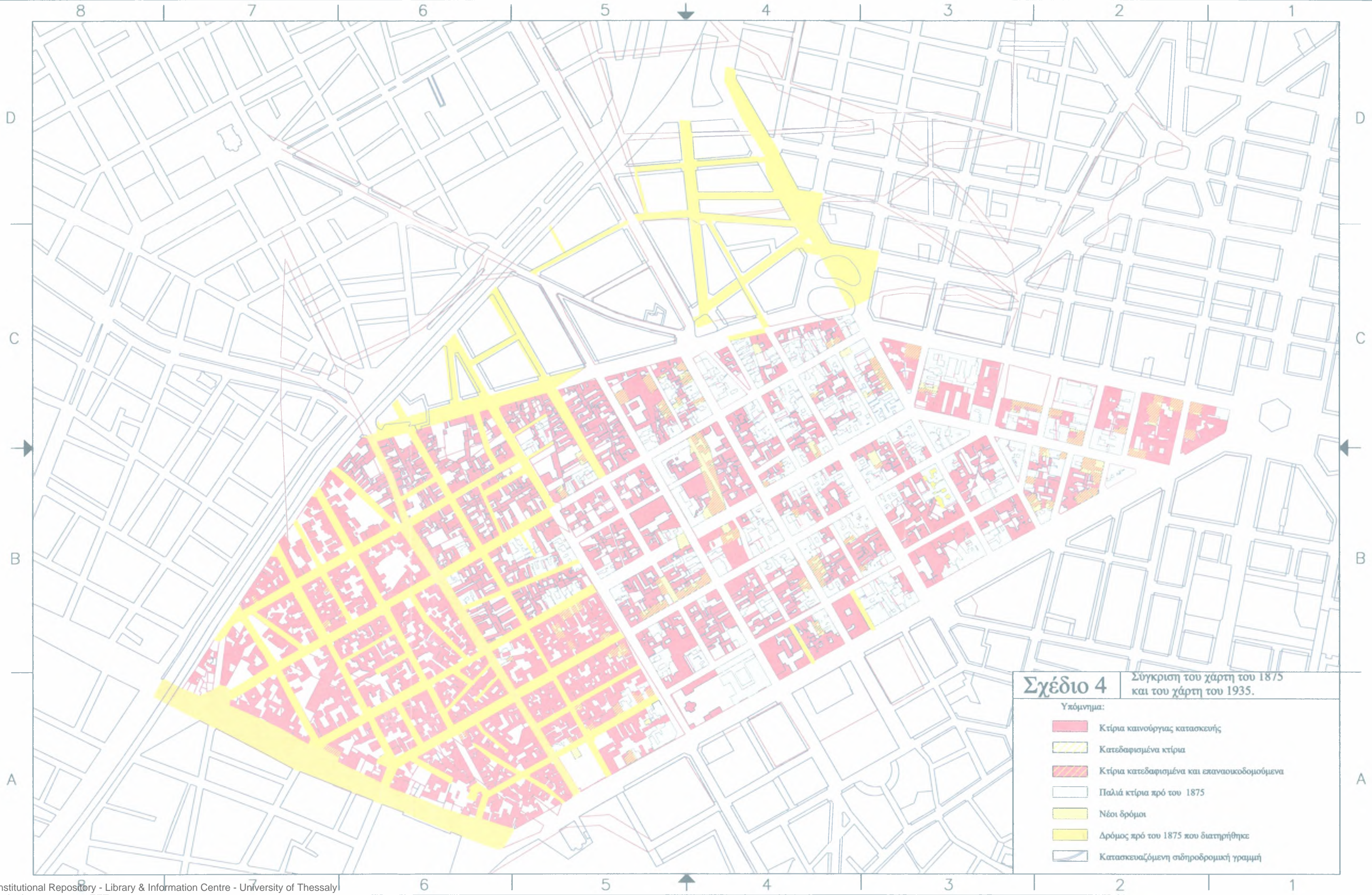
A

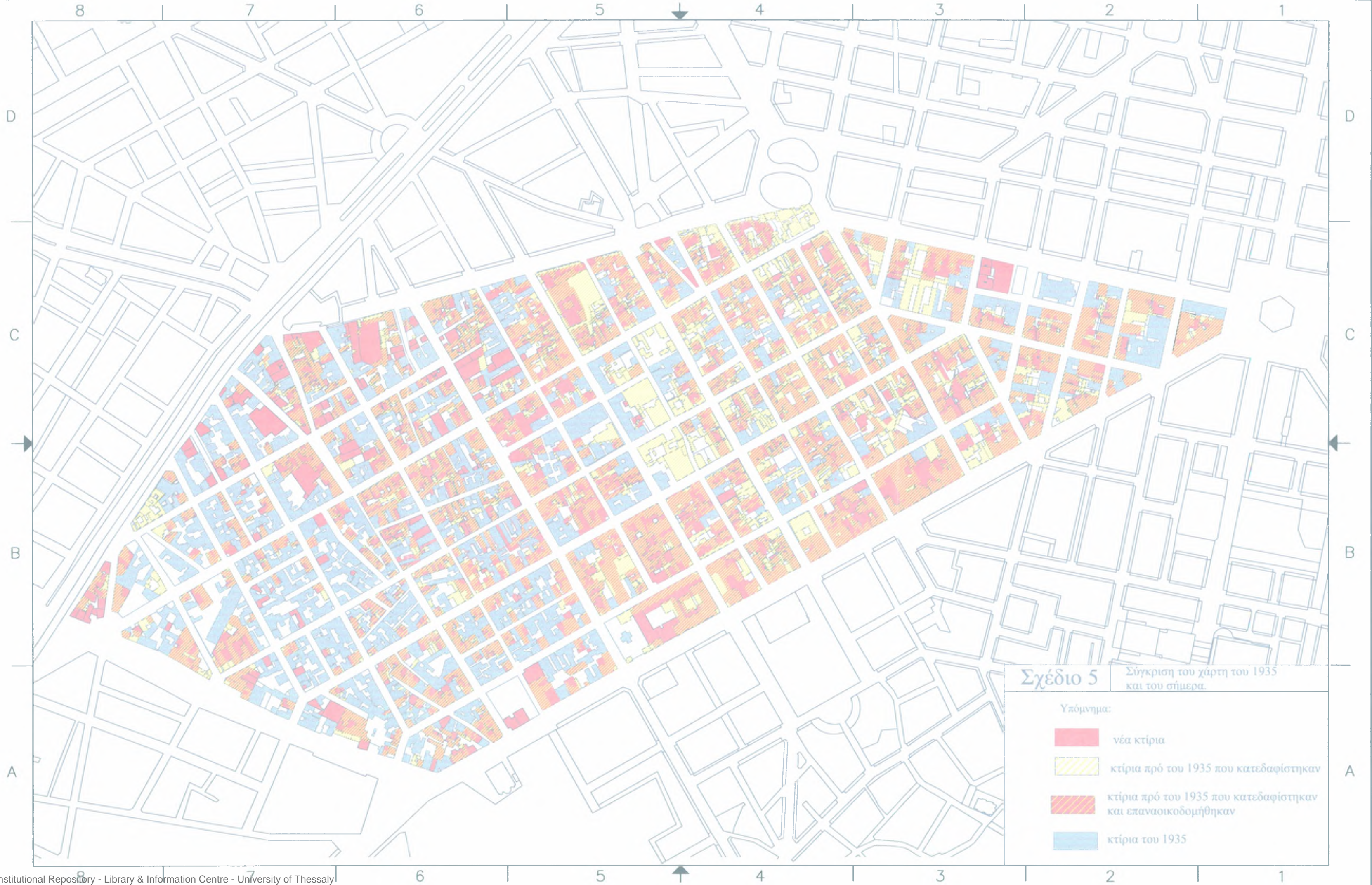
A



Πρόταση 5	Τυπολογίες των καινούργιων κτιρίων
Υπόμνημα:	
	Όψη
	Κάτοψη







ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.

Ελληνόγλωσση

1. Αγριαντώνη, Χ., (1986), *Οι απαρχές της εκβιομηχάνισης στην Ελλάδα τον 19^ο αιώνα*, Αθήνα: Ιστορικό αρχείο Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος, σελ. 457.
2. Αραβαντινός, Α., (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός : Για Μία Βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα : Συμμετρία .
3. Γενικό πολεοδομικό σχέδιο δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).
4. Δημητριάδης, Κ.,(1984), *Παλιές Γειτονιές*, Αθήνα: Εστία, 3^η έκδοση, σελ. 174.
5. Δήμος Αθηναίων, (1988), «Πρόταση για αναβάθμιση του Κέντρου. Στρατηγικές Παρέμβασης», Αθήνα 1988, σελ 50.
6. Κιοσσέ, Χ.,(1991), «Ένας Δανός στο Μεταξουργείο», Εφημερίδα το Βήμα, 14 Απριλίου 1991, σελ. Β7/31.
7. Κλουτσινιώτη, Π., Κουταράτου , Σ. , Πιργιώτη, Γ., Βοίβοδα, Α, Κίζηλου, Β., (1976), «Η ρύθμιση του χώρου στην Ελλάδα», Αρχιτεκτονικά Θέματα, Αθήνα.
8. Λεοντίδου, Λ., (1982), «Αθήνα: Οικοδομική, κοινωνική και οικιστική ανάπτυξη του σύγχρονου πολεοδομικού συγκροτήματος», Εγκυκλοπαίδεια Πάπυρος Λαρούς Μριτάνικα, ν.3, σελ. 385-416.
9. Λουκόπουλος , Δ. & Λουκόπουλος - Κοσμάκη, Π., (1980), «*Athens 1833-1979. The dynamics of Urban Growth*».Διατριβή για την απόκτηση διπλώματος Master στο MIT, σελ. 270.
10. Μηχέλη, Λ.,(1987), *Η Αθήνα σε τόνους Ελάσσονες*, Αθήνα: Δρώμενα.
11. Μηχέλη, Λ., (1990), *Η Αθήνα των ανωνύμων. Περιήγηση στα πλατώματα, τους Μαχαλάδες και τις γειτονιές τις παλιάς Αθήνας*, Αθήνα: Δρώμενα.
12. Μπίρη, Ι., (1933), *Τα πρώτα σχέδια των Αθηνών*, Αθήνα..
13. Παπαγιάννης, Α.,(1980 – 1981), *Αθήνα, Κεντρική περιοχή, Οργάνωση του χώρου και ρυθμίσεις*, , Αθήνα : ΥΧΟΠ
14. Πολίσης, Γ., (1980), *Αθήνα 1940. Μετασχηματισμός της πρωτεύουσας και πολεοδομικές ρυθμίσεις*, Ε.Μ.Π, Αθήνα.
15. Σημεοφορίδης, Γ., (1987), *Το σύνδρομο Kleanthe-Schaupert*, Αθήνα.

16. Σπηλιωτάκης, Κ., (1983), «Αρχείο Μιχαήλ Ιατρού, 1802-1893», Αθήνα : Αρχαία Κέντρου Νεοελληνικών Ερευνών, αρ.6.
17. Τραυλός, Ι., (1993), *Πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών*, Αθήνα.
18. Φυλιππίδης, Δ, (1984), *Νεοελληνική Αρχιτεκτονική* , Αθήνα: Μέλισσα.

Ξενόγλωσση

19. Benevolo, L., (1986), *Storia della città* , Bari : Laterza.
20. Greco, E. και Torelli, M.,(1983), *Storia dell'Urbanistica. Il mondo greco*, Bari: Laterza.
21. Sica,P., (1980), *Storia dell'Urbanistica*, Bari:Laterza.



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000074901